



**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**La negativa de la tercería de propiedad: ¿vulneraría el derecho  
de propiedad del usucapiente?**

**Autora:**

**Yajahuanca Peña Rosa Enma**

**Asesor:**

**Mag. Vargas Rodríguez Cesar**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**Fecha de sustentación:**

25 de julio del 2024

**LAMBAYEQUE, 2024**

Tesis denominada “La negativa de la tercería de propiedad: ¿vulneraría el derecho de propiedad del usucapiente?”; presentada para obtener el TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA, por: ROSA ENMA YAJAHUANCA PEÑA.



.....  
Bach. Yajahuanca Peña Rosa Enma

Autora



.....  
Mag. Vargas Rodríguez Cesar

Asesor

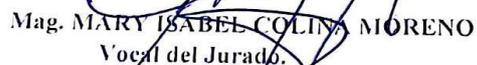
APROBADO POR:



DR. VICTOR RUPERTO MACLETO GUERRERO  
Presidente del Jurado



Dr. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ  
Secretaría del Jurado



Mag. MARY ISABEL COLINA MORENO  
Vocal del Jurado.

## **Dedicatoria**

El amor por mi familia, en especial por mi hermano Jhan Carlos y la bendición de Dios, han sido y son la fuerza que necesito para continuar trabajando en el desarrollo de mis metas, ellos merecen el reconocimiento, por ser el sostén en este camino lleno de adversidades, sacrificio, pasión y satisfacción que nos muestra el derecho.

## **Agradecimiento**

A Dios, gracias por la vida, la sabiduría y la salud, virtudes fundamentales para disfrutar de cada uno de los pequeños pasos que podemos dar en este mundo terrenal. A mis hermanos y padres por el enorme apoyo moral, por ser mi soporte en la adversidad y sinceridad en la felicidad.



**ACTA DE SUSTENTACIÓN**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN PRESENCIAL N° 66-2024-UI-FDCP**

Sustentación para optar el Título de ABOGADA de: Rosa Enma Yajahuanca Peña.

Siendo las 6:00 p.m. del día jueves 25 de julio del 2024 se reunieron en la Sala de simulación de audiencias 1 de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo", los miembros del jurado evaluador de la tesis titulada: " **LA NEGATIVA DE LA TERCERÍA DE PROPIEDAD: ¿VULNERARÍA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE?**", designados por Resolución N° 99-2022-FDCP-VIRTUAL de fecha 06 de mayo del 2022, con la finalidad Evaluar y Calificar la sustentación de la tesis antes mencionada, por parte de los Señores Catedráticos:

**PRESIDENTE** : DR. VICTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO.

**SECRETARIO** : Dr. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ.

**VOCAL** : Mag. MARY ISABEL COLINA MORENO

La tesis fue asesorada por Abog. CESAR VARGAS RODRIGUEZ, nombrado por Resolución 99-2022-FDCP-VIRTUAL de fecha 06 de mayo del 2022.

El acto de sustentación fue autorizado por Resolución 453-2024-FDCP-VIRTUAL de fecha 24 de julio del 2024.

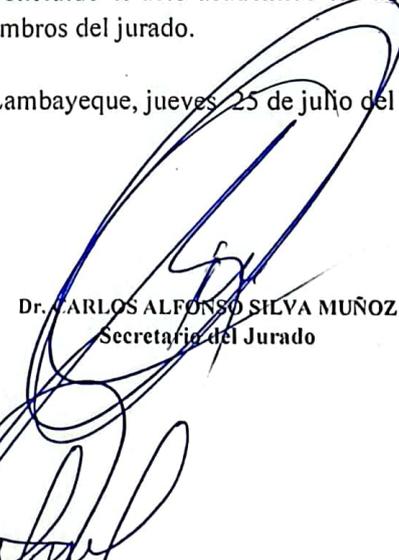
La tesis fue presentada y sustentada por la bachiller Rosa Enma Yajahuanca Peña y tuvo una duración de 30 minutos. Después de la sustentación y absueltas las preguntas y observaciones de los miembros del jurado; se procedió a la calificación respectiva, obteniendo el siguiente resultado: APROBADA con la nota de 17 ( DIECISIETE ) en la escala vigesimal, mención de BUENO .

Por lo que queda APTA para obtener el Título Profesional de ABOGADA, de acuerdo con la Ley Universitaria 30220 y la normatividad vigente de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, y la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Siendo las 6:50 p.m., del mismo día, se da por concluido el acto académico tomando la juramentación respectiva y suscribiendo el Acta los miembros del jurado.

Lambayeque, jueves 25 de julio del 2024

  
DR. VICTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO  
Presidente del Jurado

  
Dr. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ  
Secretario del Jurado

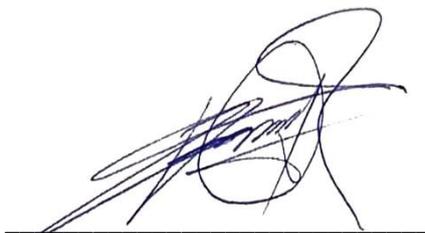
  
Mag. MARY ISABEL COLINA MORENO  
Vocal del Jurado.

## CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Abog. CESAR VARGAS RODRIGUEZ, Revisor del trabajo de investigación de la bachiller en DERECHO Rosa Enma Yajahuanca Peña, Titulada LA NEGATIVA DE LA TERCERÍA DE PROPIEDAD: ¿VULNERARÍA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE?, luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 12 % verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 02 de julio del 2024



Abog. CESAR VARGAS RODRIGUEZ

DNI:

ASESOR



Bach. Rosa Enma Yajahuanca Peña

DNI: 46074164

Autora

# LA NEGATIVA DE LA TERCERIA DE PROPIEDAD: ¿VULNERA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL USUCAPIENTE?

## INFORME DE ORIGINALIDAD

7 %

INDICE DE SIMILITUD

7 %

FUENTES DE INTERNET

1 %

PUBLICACIONES

1 %

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	3 %
2	<b>qdoc.tips</b> Fuente de Internet	1 %
3	<b>repositorio.unprg.edu.pe</b> Fuente de Internet	<1 %
4	<b>tesis.ucsm.edu.pe</b> Fuente de Internet	<1 %
5	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<1 %
6	<b>repositorio.upt.edu.pe</b> Fuente de Internet	<1 %
7	<b>repositorio.esan.edu.pe</b> Fuente de Internet	<1 %
8	<b>repositorio.unsaac.edu.pe</b> Fuente de Internet	<1 %
9	<b>repositorio.upao.edu.pe</b> Fuente de Internet	<1 %

  
MAG. CÉSAR VARGAS RODRÍGUEZ  
D.N.I 16484422  
ASESOR

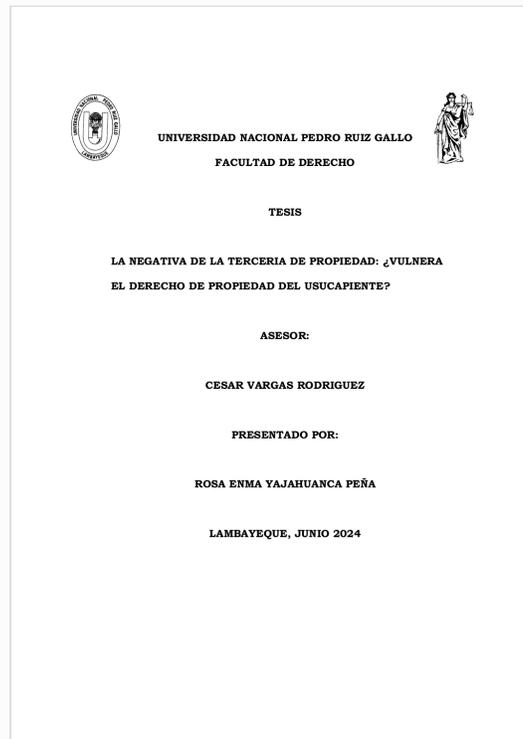


## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por **Turnitin**. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Rosa Enma Yajahuanca Peña  
Título del ejercicio: Quick Submit  
Título de la entrega: LA NEGATIVA DE LA TERCERIA DE PROPIEDAD: ¿VULNERA EL ...  
Nombre del archivo: TESIS\_CORREGIDA\_15-06-2024.docx  
Tamaño del archivo: 759.19K  
Total páginas: 112  
Total de palabras: 17,560  
Total de caracteres: 94,564  
Fecha de entrega: 02-jul.-2024 04:53p. m. (UTC-0500)  
Identificador de la entrega... 2411788381



MAG. CÉSAR VARGAS RODRÍGUEZ  
D.N.I 16484422  
ASESOR

## Índice

Dedicatoria .....	iii
Agradecimiento .....	iv
Resumen.....	viii
Abstract .....	ix
Introducción .....	1
Capítulo I.....	4
1.1. Aspectos metodológicos. ....	4
1.1.1. Realidad problemática. ....	4
1.1.2. Planteamiento del problema.....	6
1.1.3. Formulación del problema. ....	7
1.1.4. Justificación e importancia.....	8
1.1.5. Objetivos. ....	9
4.1.1. Hipótesis. ....	10
4.1.2. Variables. ....	10
4.1.3. Marco metodológico. ....	10
4.1.4. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de recolección de datos.....	11

4.1.5. Técnicas.....	12
Capítulo II.....	14
2.1. Antecedentes históricos del problema. ....	14
2.2. La tercería de propiedad como medida efectiva de oposición.....	18
2.2.1. Definiciones de la tercería de propiedad.....	18
2.2.2. La tercería de propiedad contra hipoteca. ....	25
2.2.3. Tercerías de propiedad contra embargo.....	29
2.2.4. Efectos de la tercería de propiedad. ....	33
2.2.5. Medio de prueba de la tercería de propiedad. ....	34
2.2.6. El propietario usucapiente y su relación con la tercería de propiedad.37	
2.3. La propiedad en base a usucapición. ....	48
2.3.1. Justificación de la existencia de la propiedad.....	48
2.3.2. La usucapición y la propiedad.....	50
2.3.3. Inseguridad jurídica del usucapiones.....	65
2.3.4. Estado de indefensión del usucapiones.....	66
2.3.5. Principio de tutela jurisdiccional efectiva. ....	66
2.3.6. Derecho de acceso a la justicia. ....	67
Capítulo III.....	68

Análisis y Resultados .....	68
3.1. La necesaria la modificatoria del artículo 533 del C.P.C. 68	
3.1.1.Exposicion y critica al sistema normativo de tercería de propiedad y la jurisprudencia respecto a la aplicación de la usucapion como tercería de propiedad. ....	68
3.2. Contrastación de hipótesis.....	79
3.2.1. Discusión de resultados. ....	79
3.3. Resultados de la validación de la hipótesis.....	88
3.4. Contrastación de la hipótesis. ....	90
Conclusiones.....	93
Recomendaciones.....	95
Propuesta.....	95
BIBLIOGRAFÍA.....	97

## **Resumen**

En la investigación denominada: *La negativa de la tercería de propiedad: ¿vulnera el derecho de propiedad del usucapiente?* Ha tenido como objetivo principal, explicar cómo la negativa de la tercería de la propiedad en base a la usucapión vulneraría el derecho de propiedad de este, para lo cual se ha recurrido a la investigación dogmático-jurídica, no experimental, con diseño transeccional, no probabilístico y decisional; el mismo que se encuentra dividido en tres capítulos donde se desarrolla la presente investigación.

**Palabras Clave:** prescripción adquisitiva, tercería de propiedad, usucapión, propiedad, tercería, tercero, hipoteca, embargo, medida cautelar, oponibilidad, sentencia declarativa, constitutiva.

## **Abstract**

In the investigation called: The denial of third party ownership: does it violate the property right of the usucapient? Its main objective has been to explain how the denial of the third party ownership based on the acquisitive prescription of ownership would violate the property right of the usucapient, for which the type of dogmatic, non-experimental legal research, with a design transectional, non-probabilistic and decisional; the same one that is divided into three chapters where the present investigation is developed.

**Keywords:** acquisitive prescription, third party property, usucapion, property, third party, third party, mortgage, embargo, precautionary measure, opposability, declaratory, constitutive sentence

## **Introducción**

Tanto doctrinaria como jurisprudencialmente se ha tenido en cuenta el valor originario de la usucapión, por el cual un poseedor puede ser propietario solo por el transcurso del tiempo; esto es, existe ausencia de transferencia, o esta es inválida e ineficaz, que otorgue protección jurídica y por ende efectos jurídicos; sin embargo, aún existen contradicciones en la jurisprudencia respecto de su naturaleza, si esta es declarativa o automática, exigiendo en algunos casos una sentencia firme que declare al propietario usucapiones, dejándolo en indefensión frente a otras instituciones jurídicas, como son la Hipoteca y el Embargo.

En ese contexto, podemos afirmar que la defensa de la propiedad a través de la tercería es una acción procesal facultativa para el propietario de un inmueble, en litigio por una medida cautelar o de ejecución, dictada con la finalidad de efectivizar el pago de una deuda ajena, en la cual no ha participado o ha obtenido algún beneficio directo o indirecto.

Cabe precisar que el fin principal de la referida acción es, lograr que el bien que ha sido materia de embargo sea desafectado, la

suspensión del embargo o de la ejecución de la garantía hipotecaria (Código Procesal Civil, 1993).

En ese contexto, el máximo tribunal de justicia, través del VII Pleno Casatorio Civil, solo ha previsto los supuestos en los que el accionante tercerista, alegue ser el titular propietario, deberá demostrar tal derecho con documento privado o público de fecha cierta; sin embargo, qué sucede con los propietarios que cumplen con los requisitos de la usucapión, antes que se ejecute una garantía hipotecaria; simplemente no tienen opción a defender su propiedad mediante la tercería de propiedad dado que se exige sentencia firme e inscrita en registros públicos, vulnerando de este modo derechos fundamentales que emanan del principio rector de la Tutela Jurisdiccional Efectiva, y el derecho de acceso a la justicia.

En ese sentido, teniendo en consideración el principio de economía procesal, se propone que las pruebas ofrecidas por el tercerista usucapiente sean debidamente valoradas, con la finalidad de acreditar fehacientemente que reúne los requisitos exigidos por la usucapión, no para que sea declarado como tal, sino para que la medida cautelar o ejecución de una garantía hipotecaria se suspendan.

De lo manifestado, se deduce la problemática **¿Cómo la negativa de la tercería de propiedad en base a la usucapión vulnera el derecho de propiedad del usucapiente?** Para lo cual recurrimos a la diversa jurisprudencia, a fin de analizar las posturas que vienen tomando al respecto.

En ese contexto la investigación se ha esquematizado en III capítulos; el primero, trata sobre los aspectos metodológicos; el segundo desarrolla el marco teórico y el tercero se refiere a los análisis y resultados con sus respectivas conclusiones, recomendaciones y referencias bibliográficas.

## **Capítulo I**

### **1.1. Aspectos metodológicos.**

#### **1.1.1. Realidad problemática.**

Cuando hablamos de realidad problemática, también denominada aproximación problemática, nos estamos refiriendo a la determinación de problemas que se presentan en una realidad, situación que nos conduce a darle una posible solución al problema planteado; esto es, se trata de describir de manera práctica una realidad observable y en el caso que nos converge, nos referiremos a la usucapión relacionándola estrechamente con la tercería de propiedad, así como a las incidencias entre ellas.

Bajo esta línea de ideas, es posible afirmar que la tercería es una acción de carácter procesal que le asiste al propietario del bien, afectado previamente por una medida cautelar de embargo o se encuentra en ejecución garantizando el pago de una deuda ajena, en la cual no ha tenido participación o beneficio alguno, persiguiendo principalmente la suspensión y desafectación de la inmueble, ya sea que se encuentre sujeto a medida cautelar o garantía real.

En ese contexto, del contenido del artículo 533 del C.P.C., se deduce quienes son los legitimados para invocar la tutela de esta norma,

pues son los propietarios, cuyo bien ha sido afectado por una medida cautelar o por una garantía real, o ambas pueden estar en etapa de ejecución; dicha demanda se instaurará contra el demandado y demandante que se encuentran en conflicto en un proceso aparte en el cual se encuentre haciendo cobro la acreencia impaga. Cuando se trate de tercerías contra hipotecas, el juzgador deberá tener en cuenta la inscripción registral (Código Procesal Civil del Perú, 1993).

Como es de observar, el mencionado artículo prevé a la tercería de propiedad como un arma diseñada para el propietario; sin embargo, dado que las normas no se interpretan de forma aislada sino sistemática, converge interpretarla de manera sistemática con el artículo 535 del citado cuerpo normativo, siendo que el propietario es el obligado a probar su derecho de propiedad originaria, ya sea con documento privado o público de fecha cierta, anterior a la inscripción registral del embargo, conforme lo señala el VII Pleno Casatorio Civil.

Lo señalado permite deducir que la Corte Suprema solo ha previsto los supuestos en los que el accionante de una tercería de propiedad pruebe que tiene derecho como propietario, con instrumento privado o público de fecha cierta; no obstante, surge la interrogante **¿Qué**

**sucede con los propietarios que cumplen con los requisitos de la usucapión antes que se inscriba una garantía hipotecaria o el embargo?**

Ante ello, la jurisprudencia como fuente del derecho, ha señalado que definitivamente la tercería de propiedad ha sido diseñada para el propietario registral, mientras se deja en estado de indefensión a las usucapiones, quien se encuentra con una barrera legal para defender su propiedad, dejando de lado las prerrogativas principales de la usucapión: su carácter declarativo y el alineamiento con la teoría alemana de la automaticidad, situación que permite aducir que es propietario automáticamente al cumplir con el plazo señalado por ley.

Finalmente, haciendo uso de los principios que hemos señalado precedentemente se debería considerar otorgar facultad al juzgador para que, al momento de calificar una demanda de tercería de propiedad, se valoren las pruebas ofrecidas por el accionante usucapiente, donde podrá advertir los requisitos de esta; por lo tanto, bien puede suspenderse la ejecución de la garantía real o de la medida cautelar.

**1.1.2. Planteamiento del problema.**

De la observación de la realidad, sin duda alguna, se advierte cierta incertidumbre jurídica, vacío legal que radica en que la tercería de propiedad se encuentra diseñada en primer lugar para el propietario inscrito, de acuerdo con lo señalado esgrimido precedentemente, y en segundo lugar, para aquel que cuente con documento privado o público de fecha cierta, conforme lo descrito por el VII Pleno Casatorio de naturaleza civil.

Sin embargo, ha quedado en el limbo el poseedor que reúne los requisitos de la usucapión sin contar con una sentencia firme que declare su derecho, de tal manera que se le restringe su derecho de oponibilidad ante una medida cautelar o ejecución de garantía hipotecaria. En ese sentido nos planteamos los siguientes problemas.

### **1.1.3. Formulación del problema.**

¿De qué manera la negativa de la tercería de propiedad en base a la usucapión vulnera el derecho de propiedad del usucapiente?

#### **1.1.4. Justificación e importancia.**

##### **1.1.4.1. Justificación.**

La justificación del tema abordado encuentra cabida en la problemática existente, en cuanto a la imposibilidad del propietario sin sentencia que lo declare como tal, pueda defender su propiedad mediante una tercería de propiedad y así enfrentarse a un embargo o a una garantía real, suspendiendo su ejecución; tal imposibilidad causa una afectación directa al propietario usucapiente, al no encontrar amparo dentro de la legislación nacional. Situación, que dentro de la investigación se pretende superar con alternativas que conduzcan a una solución tanto jurídica como social.

##### **1.1.4.2. Importancia.**

Esta radica en la repercusión positiva que tendrá en el ámbito jurídico y social, con la propuesta planteada. Veamos:

- **En el ámbito jurídico.** Coadyuvará a determinar si efectivamente existe contradicciones entre las diversas posturas adoptadas por la Corte Suprema y si corresponde modificar o no el artículo 533 del Código Adjetivo, o en su defecto demostrar la base jurídica existente para que se ponga en práctica el derecho de oponibilidad y defensa del

usucapiente ante cualquier circunstancia que altere su propiedad sin distinción alguna. Con lo expuesto se sentarán las bases para la solución de conflictos en los futuros procesos de esta naturaleza.

- **En el ámbito social.** Permitirá que el propietario usucapiente, no vea alterada su posesión, su tranquilidad personal y familiar.

### **1.1.5.Objetivos.**

#### **1.1.5.1. Objetivo General.**

Explicar si la negativa de la tercería de propiedad en base a la usucapición vulnera el derecho de propiedad del usucapiente.

#### **1.1.5.2. Objetivos específicos.**

- Examinar si existen fundamentos suficientes para que el propietario usucapiente pueda interponer una tercería de propiedad.
- Analizar la usucapion como tercería de propiedad en los procesos de embargo, en aplicación analógica del IV Pleno Casatorio Civil (Usucapion VS Desalojo).

- Establecer la interpretación extensiva del artículo 533 del Código Procesal Civil en mérito al propietario usucapiente.

#### **1.1.6. Hipótesis.**

Si se niega la tercería de propiedad en base a la usucapión entonces se vulnera el derecho de propiedad del usucapiente.

#### **1.1.7. Variables.**

##### **1.1.7.1. Variable independiente.**

La negativa de la tercería de propiedad en base a la usucapión.

##### **1.1.7.2. Variable dependiente.**

Vulneración del derecho de propiedad del usucapiente.

#### **1.1.8. Marco metodológico.**

##### **1.1.8.1. Población y muestra.**

De acuerdo con la naturaleza de la investigación, el presente trabajo es de tipo dogmático, por lo que no es posible sustentarse en una población y muestra.

### **1.1.9. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

#### **1.1.9.1. Métodos generales.**

Los métodos aplicados a la investigación son indispensables para la formación de conocimientos válidos sobre el problema, el mismo que conlleva a encontrar resultados que puedan determinar la existencia de afectación o no, respecto al tema abordado.

##### **✓ Método exegético jurídico.**

Se aplica en el análisis que se realiza respecto de la realidad, para después determinar si es posible una modificación del artículo 533 a fin de determinar si no permitir al usucapiente recurrir al órgano jurisdiccional para defender su propiedad invocando una tercería en base a la propiedad se estaría vulnerando el ejercicio pleno del derecho de propiedad y la defensa de esta.

##### **✓ Método deductivo.**

Este método nos ha permitido advertir la importancia y el aporte metodológico con el que contamos al momento de la elaboración de la hipótesis de la presente investigación.

Asimismo, el desarrollo del problema abordado nos ha permitido la realización de un análisis correcto y concreto del tema, el mismo que va desde la comprensión de su naturaleza hasta el análisis de las variantes que se presentan, con los casos en concreto.

✓ **Método Inductivo.**

Importante método, ha servido para identificar el problema particular a través de indicios, nos ha permitido llevar a cabo una investigación mucho más profunda, obteniendo material que nos ha permitido validar la investigación planteada.

✓ **Método sistemático jurídico.**

Se ha empleado este método en el análisis de las normas existentes, a fin de lograr la vinculación entre sí, para encontrar el amparo legal a favor del propietario usucapiente.

**1.1.10. Técnicas.**

Se han utilizado para la recolección de información útil, las más precisas y exactas de acuerdo con la investigación, la misma que fue utilizada en el análisis que dio origen a la propuesta y es en función de ello que se determinaron los resultados. Así pues, se ha tomado en consideración las siguientes técnicas:

- ✓ **Análisis documental.** Esta técnica nos ha permitido acceder a la bibliografía, todo tipo de fichas o revistas, las cuales en su conjunto han ayudado a la validación de la hipótesis.
  
- ✓ **Observación.** Mediante la técnica en mención en mención hemos tenido acceso a la realidad problemática y sociojurídica, las cuales al ser escudriñadas, nos ha permitido plantear una solución eficaz y práctica.

## Capítulo II

### 2.1. Antecedentes históricos del problema.

En la ciencia del derecho, no existe solidez en el tiempo, muchas veces las normas se debilitan con el pasar del tiempo, por tanto, podemos aducir que la estabilidad es solo temporal, y puede desaparecer total o parcialmente, generando inseguridad jurídica, situación que ocurre por su propia naturaleza de ser una ciencia social mutante; dicha afirmación, conlleva a deducir la necesidad de la interferencia legislativa e interpretativa para la adecuación del derecho a la realidad social; es decir, no se puede eludir del análisis del pasado, para aportar soluciones a los problemas actuales y así prevenir daños irreversibles en el futuro.

En ese contexto, cabe recordar que el tema de investigación es una puramente dogmática, que en estricto no ha sido tocada como idea principal de algún trabajo de investigación; no obstante, en el ámbito nacional existen investigaciones que han tratado de aproximarse al tema abordado, como por ejemplo HERNANDEZ (2019) en la tesis que lleva por nombre *“El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca”* para obtener el título de abogado, cuya conclusión es: los actos que el titular

registral efectúe con posterioridad al cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, no son oponibles al derecho del usucapiones, aunque no cuente con sentencia firme como tal o ni siquiera haya iniciado el trámite para obtenerla. En ese sentido, alega el investigador, que es posible para el usucapiente, oponer su derecho mediante una tercería, de tal manera que sugiere la modificación del artículo 533 del Código Adjetivo (pág. 108).

Dicha postura consiste en una propuesta modificatoria de la norma procesal que se indica, en el sentido de que se le permita al posesionario prescribiente poder defenderse con tal prerrogativa, haciendo uso de la acción de tercería en base a la propiedad, la misma que es una facultad del tercero que nada tiene que ver con el crédito, siempre y cuando que la garantía real o el cautelar recaigan sobre el bien, sea después de que el usucapiente haya cumplido con los requisitos de la usucapión.

Dicho escenario explica la razón de ser de la prescripción adquisitiva de dominio fundándose principalmente en la función económica que está obligada a cumplir; razón por la cual urge se le otorgue una mayor y verdadera seguridad jurídica, cuando se haya consumado antes de inscripción registral de la hipoteca o de una medida cautelar, siendo así, el tema que nos hemos propuesto investigar

parte de la postura base de la usucapión: “es originaria, automática y declarativa”, situación que le genera oponibilidad, de tal manera que su invocación puede suspender cualquier acto u hecho que atente contra ella.

Por otro lado, FERRER (2015) en su trabajo de investigación denominado “*La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*”, arriba a la conclusión de que el poseedor que haya sido declarado propietario podrá demandar la nulidad de las hipotecas que se hayan constituido con el transcurso del tiempo (pág.142).

Importante aporte, en el sentido de que la oponibilidad que genera la usucapión, frente a las hipotecas, otorga la posibilidad de que el poseedor usucapiente pueda demandar la nulidad de las garantías reales, siempre y cuando hayan sido inscritas con posterioridad al cumplimiento de los presupuestos que exige la Prescripción Adquisitiva De Dominio, así, se obliga a las entidades financieras a verificar la posesión del inmueble antes de otorgar un crédito.

En ese sentido, en el tema que abordamos, hemos encontrado, una tesis, si bien es cierto, no se refiere al usucapiente como tercerista; sin embargo, la postura que ha tomado el tesista es parte de la

usucapión con efecto declarativo, característica importantísima para que la propiedad sea oponible frente a cualquiera que intente soslayarla.

Tales ideas concuerdan con lo esgrimido por LLANOS (2019) en el trabajo de investigación, titulado *“La interpretación judicial del artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú”*; cuyo aporte se centra, en que para reconocer a la usucapión como una forma o modo de adquisición de la propiedad, es recomendable contar con una sentencia firme que reconozca el derecho de propiedad (...) (pág. 5).

Finalmente, antes de cerrar el tema de los antecedentes, es pertinente traer a colación un estudio reciente, de FUENTES (2022), quien es autor de la tesis *“Oponibilidad de la propiedad adquirida por usucapión dentro del proceso de tercería de dominio en el actual orden público”* en el cual arribaron a la conclusión: cuando el juzgador decida la suerte de la tercería planteada, debe hacerlo bajo los siguientes parámetros: **1)** que la usucapión se haya generado con anterioridad a la inscripción del embargo o de la hipoteca, **2)** si hay intereses intersubjetivos deberá resolverse bajo los alcances del sistema de oponibilidad regulado por el Código Civil; **3)** análisis de

la mala o buena fe al momento en que se constituyó el gravamen (...) (pág. 8 y 167).

En ese contexto, el mencionado autor, centra su trabajo de investigación en la oponibilidad que puede causar la usucapión, sugiriendo la aplicación del sistema de oponibilidad, cuando esta sea adquirida antes que la inscripción del embargo.

## **2.2. La tercería de propiedad como medida efectiva de oposición.**

En este acápite explicaremos que la tercería fundada en la usucapión otorga tal o igual oponibilidad que la adquisición de la propiedad a través de una transferencia a título oneroso o gratuito.

Claro está que para alcanzar ello, es de suma importancia que se acredite el cumplimiento de sus requisitos y que se evidencie la propiedad.

### **2.2.1. Definiciones de la tercería de propiedad.**

Si bien es cierto existen definiciones inexactas de esta figura procesal, por ser una prerrogativa procesal que involucra a una persona o personas, verdaderamente propietarias de un bien

(mueble o inmueble) objeto de litigio en un proceso de ejecución de una garantía real o medida cautelar, donde no ha sido participe, sin que ello signifique que la intervención deba hacerse en el mismo proceso, por el contrario, este tercero, se ve en la obligación de iniciar uno nuevo.

En ese sentido, corresponde recurrir a las definiciones más próximas de la Tercería de Propiedad, para ello haremos uso de la literatura jurídica nacional e internacional, para tener una idea clara de sus alcances y limitaciones.

En ese escenario, uno de los influyentes de la doctrina española, MONTERO (2000), en su libro denominado “El Nuevo Proceso Civil” ha señalado que, por la tercería, el tercero se opone a un acto concreto de embargo, buscando se levante dicho gravamen que afecta su propiedad, teniendo que alegar ser el dueño, con derecho oponible, de tal manera que la tercería se reduce al levantamiento del embargo (...) (págs. 763-764).

De lo citado se entienden tres supuestos primordiales para entender a la tercería en base a la propiedad: **1)** funciona como medida de oposición ante un embargo o ejecución de este; **2)** quien afirma ser dueño del bien, debe haberlo adquirido antes de la inscripción del

embargo; **3)** el objeto es el levantamiento del embargo solicitado por el tercerista; dicha afirmación ha sido diseñada solo cuando se encuentre en disputa la tercería vs embargo, no mencionando a la tercería frente a hipotecas, que bien pueden entenderse como oposición, efectuado por el verdadero propietario que tampoco ha tenido participación en la constitución de tal garantía real, persiguiendo así el levantamiento de la hipoteca.

Así pues, nos formulamos una definición práctica de tercería, como un medio de defensa de la propiedad, en toda la amplitud de la palabra, pudiendo ser interpuesta por el usucapiente, sin que este cuente con una sentencia firme que lo declare como tal, más aún si en la legislación peruana no rige el sistema registral con fuerza obligatoria.

En esa línea de ideas, RIOJA (2010) aduce que la demanda de tercería debe estar acompañada de medio probatorio suficiente, conforme lo señala la norma, de tal manera que le permita al juez evidenciar la propiedad del bien embargado a favor del tercerista (pág. 175).

Efectivamente, no podemos discrepar de lo señalado por el autor, es necesario que el tercerista pruebe su propiedad, sin limitación

alguna, dentro de los estándares permisibles, como, por ejemplo, acreditar que es propietario por usucapión.

Así pues, ORTELLS (2002) señala que la exigencia del requisito especial de la demanda se debe a la repercusión de la tercería en base a la propiedad, que busca suspender el proceso de ejecución, por lo tanto, se aconseja que el tercerista pruebe mínimamente su pretensión (pág. 980).

Cabe manifestar que el autor se refiere a los requisitos para que admitan una demanda de tercería en base a la propiedad, considerando como uno de ellos, la existencia de medio de prueba suficiente, es decir, documento privado o público que acredite propiedad, y un mínimo de fundamento de que le asiste tal derecho, al parecer el autor pretende manifestar que el derecho del tercerista tiene que ser evidente, sin mayor análisis de fondo.

En ese contexto, en el ámbito nacional, RONQUILLO (2015) citando a BOVE, manifiesta:

La tercería que se funda en la propiedad es considerada un mecanismo procesal que tiene como objetivo principal evitar una injusta ejecución, procurando que un bien ajeno no sea afectado por

el pago de una obligación en la que su propietario no haya intervenido, lo que quiere decir que el bien del tercerista no satisfaga una deuda ajena (págs. 141-142).

Importante aporte a la doctrina peruana, de cuyo texto se deduce, que la institución procesal en análisis es un mecanismo de defensa de naturaleza procesal, que consiste en evitar una ejecución injusta para el tercerista, alcanzando así, la no satisfacción de una obligación con un bien que no se encuentra bajo la esfera patrimonial del deudor, situación que se cataloga como un acto de justicia.

En ese sentido podemos considerar a esta pretensión procesal como un proceso nuevo, que limita la ejecución de una garantía real o de una medida cautelar, siendo inconcebible que las deudas de Pedro, las pague Juan, para ello el tercerista está obligado a acreditar su propiedad, no siendo menos propietario el usucapiente.

Con gran similitud se ha dirigido, HINOSTROZA (2010) haciendo la siguiente acotación:

(...) en este proceso es pertinente se acredite el dominio del inmueble afectado por un gravamen, o la ejecución de una

garantía real, buscando la desafectación de este, por tratarse de una medida solicitada de manera errada; no obstante, la tercería que se funda en la propiedad se promueve a fin de que se ordene la cancelación de la hipoteca, sujetándose a lo manifestado en el Código Sustantivo (pág. 397).

En ese sentido, es cierto, lo que se busca con la tercería es que no solo se suspenda la ejecución del embargo o hipoteca, sino que estas se cancelen, debido a que el tercerista tiene que acreditar no haber participado en el contrato de crédito, el mismo que se viene ejecutando en un proceso inmediato, rápido, con poca posibilidad probatoria, guiado por la aparente información registral; en consecuencia, sería injusto que se remate un bien, sin que el usucapiente pueda defenderse.

Finalmente, es pertinente establecer una definición propia de la tercería de propiedad, en relación con lo dispuesto en el mencionado artículo 533: esta se dirige contra el accionante y el demandado, cuyo fundamento será siempre la propiedad de los bienes afectados con una medida cautelar o en ejecución, o en el derecho de pago preferente. Además, añade que podrá fundarse en la propiedad de los bienes afectados por garantías reales, cuando el derecho del

tercerista se haya inscrito antes que la hipoteca (Código Procesal Civil del Perú, 1993, pág. 717).

Del primer párrafo se colige que la tercería, es exclusivamente para el propietario y se dirige contra las partes procesales que actúan como demandantes y demandados en una medida cautelar, o en la ejecución.

En ese contexto, RONQUILLO (2015) manifiesta que la tercería de propiedad es uno de los instrumentos por el cual el propietario que no haya inscrito su derecho puede reclamar su derecho como propietario con la finalidad de evitar pagar una deuda ajena con algún bien de su patrimonio (pág. 141).

Tal definición, es la más acertada, por considerar a la tercería que se funda en la propiedad como un arma de defensa del propietario no inscrito, cuyo bien se encuentra en litigio no por su propia voluntad, sino por interferencia de otros, de cierto modo, debe existir desconocimiento de este, respecto del embargo o garantía hipotecaria que recae sobre el bien de su propiedad.

En conclusión, no es nada fantasioso considerarla como una medida de oposición efectuada por el propietario no inscrito, el mismo que

alcanza hasta el poseedor usucapiente que no cuenta con sentencia firme que lo declare como tal, frente a cualquier proceso que intente perturbar su propiedad, siempre y cuando esta se haya adquirido antes de la inscripción del embargo o de la hipoteca.

Así pues, podemos atribuir a este proceso, la cualidad de ser un mecanismo de defensa de propiedad, con la peculiaridad de que esta sea evidenciada al momento de la calificación de la demanda, por lo tanto, no debe existir omisiones u errores en la demanda y requiere que los abogados sean minuciosos y diligentes en la recopilación de medios probatorios de los cuales se advierta el cumplimiento de los presupuestos de la usucapión.

### **2.2.2.La tercería de propiedad contra hipoteca.**

Cabe mencionar que siempre han existido contradicciones jurisprudenciales, entorno a la procedencia de la demanda de tercería contra hipotecas, conforme lo narra LAMA (2007):

A fines de la década de los 90 existieron demandas masivas de terceros que reclamaban su propiedad, con el objeto de suspender la ejecución del remate o subasta de los bienes grabados, dando lugar a un intenso debate en la judicatura, en el cual discutían si procede o no una tercería en base a la propiedad, esto es, si estas

deberían ser o no admitidas a trámite, dicha discusión ha sido necesaria, por el efecto que puede causar en el proceso de ejecución, la admisión de la demanda, esto es detener la subasta (pág. 119).

Dicha postura nos conduce a verificar el contenido del modificado artículo 533 del C.P.C, que no hacía referencia de manera expresa a la tercería de propiedad en contra de las garantías reales; por lo que conforme lo señala RONQUILLO (2015):

(...) la norma también incluye la ejecución de garantías reales; de este modo, cita a la casación N° 746-2005-CAJAMARCA, (...) que señala: cuando nuestro ordenamiento procesal, se refiere a la ejecución, está haciendo alusión a los diversos tipos de ejecución, incluyendo a la ejecución de garantías reales (pág. 145).

No obstante, manifiesta el autor precedente que el tema ha sido tomado en cuenta como tema de discusión del IV Pleno Jurisdiccional en materia civil de Tacna, del año 2000, en el cual la mayoría optó por la tercería fundada en la propiedad, contra gravamen que provenga de una hipoteca; decisión que la jurisprudencia ha asumido progresivamente (LAMA,2007, págs. 119-120).

Posteriormente, se modificó el artículo 533 del Código Procesal Civil, recogiendo la posibilidad de interponer una tercería, contra hipoteca; conforme se deduce del segundo párrafo del mencionado texto normativo, requiriendo que el derecho del accionante se haya inscrito antes que la hipoteca (Código Procesal Civil, 1993).

Es notorio que esta figura, contra hipoteca es posible jurídicamente, gracias al contenido señalado en el artículo 533 del C.P.C, no obstante, esta normativa marca un límite, solo puede ser utilizada cuando el tercerista tenga su derecho inscrito antes de la inscripción de la hipoteca, caso contrario solo quedaría mirando que ejecutan su bien, ocasionándole daño económico y moral.

Bajo ese lineamiento se ha manifestado RONQUILLO (2013):

Puede derivar tanto de una medida cautelar, como de una garantía real, siendo que una propiedad podría erradamente terminar cancelando una deuda ajena, circunstancia suficiente como para que el afectado pueda defender su propiedad mediante este mecanismo procesal en cuestión; razón por la cual es necesaria la tercería de propiedad contra hipotecas (págs. 257-284).

Con lo descrito el autor acota que, el peligro de que un bien responda por una deuda ajena puede encontrar sus raíces en la ejecución del embargo, así como de una garantía real, razón por la cual es lógico que quien tenga el dominio del bien, utilice todos los mecanismos para defender su propiedad, aun cuando no tenga un título material que le reconozca su derecho. La propiedad se puede defender contra cualquier amenaza; más aún si se trata de deudas ajenas.

Aparentemente el problema planteado encuentra una solución; sin embargo, el legislador no ha previsto las situaciones que abundan en la realidad, como, por ejemplo, ¿cómo podría defenderse un propietario usucapiente, cuyos presupuestos que exige la usucapición, han sido cumplidos antes de la inscripción de la garantía hipotecaria? ¿Acaso, por no contar con una sentencia firme que lo declare propietario, inscrita en registros públicos, no tiene derecho a defenderse frente a una ejecución de garantía real? interrogantes que el Estado está obligado a dar respuesta y a acogerlas como una causa de modificación de la legislación que parece insuficiente para dar soluciones a este problema.

### **2.2.3. Tercerías de propiedad contra embargo.**

Para comprender esta modalidad de tercería de propiedad, partimos de la idea de la imposibilidad de embargar bienes que no corresponden al deudor, a menos que se trate de una garantía personal, como son: el aval y el fiador en la relación crediticia, cuando esto ocurre jurídicamente existe la permisibilidad de hacer cobro una deuda con bienes que no corresponden al deudor principal, en principio solicitando una medida cautelar de embargo para presionar al deudor y garante el cumplimiento de la obligación y al no darse este supuesto, entonces el acreedor procedería a la ejecución forzada, consecuentemente a rematar el inmueble.

Lo contrario sería que se pretenda de mala o buena fe, pagar una deuda con un bien que no le corresponde al deudor, y que además el verdadero propietario nunca estuvo informado de la existencia del embargo que recaía sobre el bien de su propiedad, sin importar como se haya adquirido este, sea de manera originaria o derivativa.

Tal situación, puede tener lugar ante una transferencia de propiedad, mediante contrato privado que no se inscribió a tiempo por desconocimiento o negligencia del comprador, y el deudor figure aun en registros públicos como propietario; asimismo, también encontramos una manifestación de este supuesto, cuando el deudor

aparece registralmente como propietario de un bien que nunca poseyó, caso que importa atención, siendo de análisis en el trabajo que estamos desarrollando.

En ese sentido, la tercería de propiedad contra embargo involucra conflictos de derechos de contenido diverso, por lo que la primera solución se encontraría en las reglas que fija el artículo 2022 del Código Civil Peruano, referente a la aplicación del derecho común cuando haya conflicto de derechos de distinta naturaleza (RONQUILLO, 2015, pags.179-180).

Así pues, DELGADO (2008), reforzando la idea precedente, advierte que en este conflicto no es recomendable que se apliquen las reglas del Derecho Registral, para lo cual se debe aplicar el artículo 949 del C.C. dispositivo que hace referencia a la transferencia de la propiedad a través del consentimiento y que el bien solo respondería por las deudas del nuevo propietario (pág. 279)

Siendo así, se trae a colación lo manifestado por GONZALES (2008), quien relaciona a la propiedad como una meta a la aspiran los ciudadanos, de tal manera que, al adquirirla, el propietario alcanza protección constitucional, por ser un derecho fundamental; lo que

significa que la propiedad se encuentra en un estatus de mayor valoración frente al titular de su acreencia (pág. 58).

Dicha situación ha dado cabida a que la Corte Suprema se reuniera en pleno para crear jurisprudencia integrada y vinculante al respecto, dando cabida a diversas posturas en torno al conflicto que enfrenta la propiedad no inscrita, con el embargo, derecho de crédito versus derecho real; así pues, tuvo lugar el VII Pleno Casatorio Civil, que dejó sentado: **1)** cuando las tercerías que se fundan en la propiedad, involucren bienes con inscripción registral, es aplicable el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil; **2)** cuando se trate de derechos de distinta naturaleza, propiedad no inscrita versus embargo, entonces se requiere que el tercerista cuente con documento de fecha cierta más antiguo a la inscripción del embargo.

En ese contexto, se tiene que lo señalado en el segundo párrafo del artículo 2022, soluciona conflictos de la misma naturaleza, mientras que los artículos 949 y 1219 del Código Civil es aplicable a los casos en los que el propietario tercerista se enfrente con un acreedor embargante, siendo necesario para generar oponibilidad, la existencia de un documento de fecha cierta más antiguo a la inscripción del embargo (VII Pleno Casatorio Civil, 2015).

Si bien es cierto en el pleno citado, se ha intentado solucionar la inseguridad jurídica en el que se encontraba la propiedad no inscrita; no obstante, ello no ha sido suficiente, podemos decir que solo protege al propietario no inscrito, pero no al prescribiente, que si bien es cierto es un propietario no inscrito, pero en algunos casos, este no cuenta con documento de fecha cierta que lo declare como tal.

En ese sentido, vale la afirmación que el embargo no es un derecho si no una medida de ejecución, que en ninguna circunstancia debe afectar la propiedad de un tercero, claro está, siempre y cuando no haya participado en la relación obligacional, de donde emana el derecho de crédito.

En definitiva, se advierte un avance en la defensa de la propiedad; empero, esta se encuentra limitada a la materialización de un título de propiedad, sin el legalmente el propietario usucapiente no podría hacer nada, más que observar que esta le sea arrebatada, esto es, el precedente vinculante ha resuelto solo una parte del problema, pero no hace referencia respecto del propietario que adquirió la presunta propiedad en litigio mediante prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, aunque ésta no haya sido declarada judicialmente. Lo que más interesa es prescribiente que cumple con los

presupuestos de la norma sustantiva en su artículo 950, por ser el más indefenso frente a los demás propietarios.

#### **2.2.4. Efectos de la tercería de propiedad.**

De acuerdo con lo manifestado por RIOJA (2010-2011), en la tercería de propiedad se requiere esencialmente que el tercerista que invoca tutela en este proceso sea el verdadero titular propietario del bien que viene siendo ejecutado por un embargo, emanado de una obligación ajena, generando así oponibilidad frente al acreedor demandante en el proceso de ejecución; por lo tanto, lo que se busca con este mecanismo es que el juzgador ordene que se desafecte el bien objeto de litigio (pág. 185).

En ese contexto, el autor que se menciona considera la concurrencia de dos circunstancias: 1) cuando el demandante de la tercería acredita ser titular propietario, mediante documento de naturaleza privada o pública de fecha cierta; 2) en caso el tercerista no pruebe materialmente su derecho real de propiedad; en el primer caso el juzgador puede ordenar se suspenda el proceso principal, ya sea que se encuentre en la etapa admisorio de la demanda y en el segundo supuesto, el tercerista también podrá alcanzar la suspensión de la medida cautelar (pág. 185).

Se advierte que ambas situaciones son injustas para el propietario, que nada tiene que ver en la relación de crédito; cuando se trate del poseedor con animus domini que reúne los presupuestos para una usucapión, mucho antes que la inscripción registral del derecho de crédito del acreedor demandante.

#### **2.2.5. Medio de prueba de la tercería de propiedad.**

La legislación peruana considera que, en la presentación de una demanda de este tipo, el demandante está obligado a presentar un documento de fecha cierta con la finalidad de acreditar su titularidad como propietario, lo que se denomina prueba escrita, al tratarse de documento que sirve como medio probatorio, el mismo que debe encontrarse investido por un mínimo de veracidad y además el derecho del accionante debió haberse adquirido antes que el embargo (VASQUEZ, 2011, Pág. 168).

En ese sentido, ARIANO (2016) contempla que admitir la demanda de tercería se estaría respondiendo a un pensamiento prejuicioso, que bien puede no tener ningún derecho, y solo recurre de mala fe para defraudar al acreedor, de tal manera que podría tratarse de una demanda tendenciosa para dilatar la ejecución; de esta manera el

legislador ha previsto el cumplimiento de un requisito más para limitar el uso de esta pretensión procesal (pág. 312).

Siendo así, nuevamente ARIANO (2009) manifiesta que el objeto de análisis en el proceso de tercería, no se refiere a la acreditación del derecho que acota el tercerista; sino lo que es verdaderamente importante si este derecho genera oponibilidad frente al acreedor ejecutante (pág. 38).

De lo esgrimido, podemos aducir que nuestra legislación exige que el tercerista acredite su propiedad, adjuntando documento donde conste su derecho de propiedad, sin importar su naturaleza pública o privada, solo que sea de fecha cierta.

Asimismo, es de gran importancia conocer a que hace referencia un documento de fecha cierta y para ello primero debemos recurrir a lo contenido en el artículo 233 del C.P.C, que define a este documento como todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho, vale acotar, que puede tratarse de uno de naturaleza pública o privada; siendo que los documentos públicos, son aquellos que se subsumen a lo redactado en el artículo 235 del C.P.C. estos han sido redactados por un funcionario o ante notario público y otros que la misma ley les otorga tal calidad, además de las copias que han sido certificadas

por notario público, auxiliar jurisdiccional o la autoridad correspondiente; no obstante, los documentos privados, han sido redactados en la esfera de la autonomía de la voluntad de las partes, cuya legalización o certificación no le da el valor de público, conforme el artículo 234 del C.P.C que estamos citando con anterioridad.

Del mismo modo, vale acotar que la fecha cierta se encuentra regulado en el C.P.C. en el cual el legislador ha determinado los supuestos que tienen que concurrir para que un documento privado tenga tal cualidad, así como: la muerte de quien lo otorga, exponer al documento ante notario público o funcionario a fin de que legalice las firmas, certifique la fecha y la difusión mediante medio público de fecha determinada o determinable; por ultimo aquellos determinados por medios técnicos que causen convicción al juez (artículo 245, Código Procesal Civil, 1993).

De cierto modo, la fecha cierta de los documentos va a generar mayor probabilidad y seguridad en la celebración del negocio jurídico y además solo opera frente a quienes no hayan participado en la celebración del documento, quienes vendrían a ser “los terceros” (LOBO, 2003, pág. 193).

En conclusión, gracias a este documento el juzgador, podrá verificar si este ha sido celebrado con posterioridad al embargo o garantía real; sin embargo, cuando se trate de una propiedad adquirida de manera originaria, la situación cambia, al no acreditar la transferencia del dominio con documento de fecha cierta (FUENTES, 2021, págs. 136-138).

Por lo expuesto, podemos afirmar que la usucapión ha quedado fuera del ámbito del artículo 533 del mencionado cuerpo adjetivo y de lo manifestado en el VII Pleno Casatorio Civil, debido a que estas normas exigen la presentación del documento privado o público de fecha cierta. De acorde con lo señalado con el artículo 535 del C.P.C, y a falta de esta, el tercerista puede ofrecer una garantía, la cual no se da en la práctica por no ser clara.

#### **2.2.6.El propietario usucapiante y su relación con la tercería de propiedad.**

En todo el desarrollo de la investigación hemos venido acotando que el usucapiante puede defender su propiedad haciendo uso de la tercería de propiedad, por cuanto su relación se centra en el derecho real de propiedad. Veamos.

### **2.2.6.1. La prescripción adquisitiva de dominio como medio de prueba y de defensa.**

La prescripción adquisitiva de dominio lleva consigo diversas cualidades que confluyen entre sí para acreditar la propiedad, además de servir como prueba de esta, por lo que se torna crucial el transcurrir del tiempo.

Para FUENTES (2021) la valoración del tiempo resulta una discusión en la jurisprudencia, cuando se pretende utilizarlo como defensa ante cualquier pretensión o acción que intente vulnerarla; entorno a ello se desarrolla la controversia, si la resolución firme, resultante de un proceso de usucapión tiene la calidad de constitutiva o declarativa (pág. 138).

Bajo tales argumentos, es pertinente citar al sexto considerando de la casación N° 3332-2013-La Libertad, que admite a la sentencia de prescripción adquisitiva, como una de naturaleza constitutiva, existiendo la imperiosa necesidad de obtener una sentencia firme para recién denominarse propietario y defenderse como tal; de este modo quedaría descartada la idea de que la usucapión sirva como un mecanismo de defensa.

Sin embargo, dicha sentencia casatoria todavía se contrapone al 5.6 precedente vinculante del IV Pleno Casatorio Civil que indica no solo el carácter declarativo que puede tener la usucapión, sino también la cualidad de ser empleada como un mecanismo de defensa dentro de un proceso de desalojo por ocupante precario, sin importar la existencia de una sentencia firme, lo que verdaderamente interesa es la denominada “prueba” y la usucapión era verdadera propiedad conforme lo advierte GONZALES (2015):

La usucapión tiene su base fundamental en la realidad misma de la propiedad, siendo esta la única que se puede comprobar a comparación de los otros títulos formales como los contratos, las herencias, etc.; los cuales pueden invalidarse o atacarse, declararse su nulidad; es decir es cuestionable la transferencia de la propiedad (pág.36).

Del mismo modo menciona el autor, que, la usucapión como un hecho social pasa a ser una verdad jurídica, tornándose en una verdadera propiedad (pág. 36).

Siendo así, el criterio asumido por el citado Pleno ha sido tomado en cuenta en diversa jurisprudencia, como por ejemplo en la sentencia

casatoria N.º 575-2017-Tacna, décimo pronunciamiento hace referencia a:

(...) cuando el demandado afirme haber adquirido por usucapión el bien objeto de litigio, este sería el título que justifica su posesión, por lo que es inconcebible que su posesión sea precaria, pues el denominado título, no solo se sustenta en una resolución firme que lo declare como propietario, sino que posibilita a que en ausencia de esta, el demandado pueda acreditar la usucapión, por su parte el juzgador, valorar las pruebas y emitir un pronunciamiento si corresponde o no el desalojo, dejando a salvo de que la prescripción sea dilucidada en otro proceso (Casación N.º 575-2017).

En ese contexto es pertinente traer a colación el sustento normativo por el cual la usucapión no necesita de una sentencia que la declare como tal, sino que esta se gana de manera automática con el pasar del tiempo, analicemos:

El Código Civil Peruano en su artículo 950; se refiere a los requisitos que debe reunir el usucapiente: posesión pública, pacífica y continua, como elemento indispensable para adquirir la propiedad por usucapión extraordinaria, agregando el comportamiento como

propietario, esto es, usufructuar, pagar los impuestos que correspondan al inmueble, asumir derechos y obligaciones que recaigan sobre éste, todo ello por el lapso de 10 años.

Lo dicho implica, qué es el tiempo y el comportamiento, quienes determinarán la propiedad de usucapiente, pues sin la existencia de estos elementos, no hay propiedad.

El artículo 952 del C.C otorga la facultad al prescribiente para acudir al Poder Judicial solicitando su declaración de propietario, no siendo una obligación que lo haga, sino que el legislador deja carta abierta a la posibilidad de que pueda o no acudir.

Ello significa que la sentencia que se puede obtener no es constitutiva sino declarativa, de lo contrario, estaríamos frente a una norma imperativa, del cual nadie podría escapar.

Por otro lado, el artículo 927 del C.C. contiene un dispositivo normativo que diferencia a la prescripción declarada o no, señalando que la acción reivindicatoria no procedería contra aquel que ha adquirido el bien por usucapión.

Del mismo modo, no podemos dejar de lado a la parte final del artículo 920 de la normativa citada, del cual se colige que por regla general la defensa posesoria extrajudicial no procedería contra el propietario, solo cuando para el poseedor que haya operado lo señalado en el artículo 950 del C.C.

Para comprender esto: **a)** debemos comprender que las defensas posesorias extrajudiciales son medidas inmediatas que se emplea para defender la posesión o la propiedad sin edificación, cuando esta ha sido perturbada; **b)** la defensa posesoria no procede contra el propietario, con la excepción de que sea propietario prescribiente; claro está, porque en la prescripción se analiza la posesión pacífica, pero lo que importa es que el legislador considera a la usucapion como la propiedad misma, razón por la cual emplea el término “salvo”.

Con tales fundamentos y el reconocimiento de la usucapion en el IV pleno casatorio civil, existe la posibilidad jurídica de que esta sea empleada como modo de defensa de la propiedad, que bien puede servir de base de la pretensión de la tercería, pese a que el artículo 533 del C.P.C se encuentra diseñado para defender la propiedad obtenida de manera derivativa conforme lo manifiesta (ARIANO, 2016, pág.314).

Conforme a lo explicado anteriormente, la usucapión es concebida como una forma originaria de adquirir la propiedad, por lo que aplicando de manera taxativa el artículo 535 del Código Adjetivo, no existe posibilidad alguna de que pueda servir de base para instaurar una acción de tercería en base a la propiedad; lo cual sería discriminatorio, y se vulnera de manera legal a la propiedad en sí, situación que no puede sostenerse por ser de grave perjuicio a un grupo bastante mayoritario que tiene su propiedad sin formalizarla.

No obstante, para PROTO (2018), se trata de un proceso de cognición plenaria, no existiendo limitación para que el demandante presente medios probatorios, dado que, en este tipo de procesos esto es permisible y además son idóneos para entender potencialmente cualquier derecho que se haya deducido en juicio (pág. 581).

En conclusión, es posible defender a la propiedad haciendo uso de la usucapión aun cuando no esté declarada, no obstante, si la afectación cautelar o crediticia se debe a la falta de verificación de la posesión, la misma que le asiste al usucapiente; consecuentemente, en la tercería de propiedad el accionante, se encuentra en la obligación de acreditar en la etapa postulatoria la confluencia de los requisitos de la prescripción adquisitiva.

Cabe mencionar, que la tercería que se basa en la propiedad se tramita en un proceso abreviado que de cierto modo implica un análisis del título del tercerista, razón por el cual no existe impedimento para que el juzgador analice los medios de prueba de la prescripción, en la etapa calificadora de la demanda; claro está, que esta idea lleva consigo, mayor diligencia e investigación por parte del demandante.

#### **2.2.6.2. Improcedencia de la terceria de propiedad.**

Del contenido del mencionado artículo 533 del C.P.C. Se deduce que la tercería de dominio es considerada una acción de naturaleza procesal, que le corresponde ejercer al propietario de un bien que es objeto de conflicto donde no ha participado el propietario, buscando la suspensión de la ejecución de una hipoteca o del cautelar de embargo, dicho lineamiento ha sido invocado por RONQUILLO (2015) quien citando a BOVE advierte:

Esta institución se configura como un mecanismo procesal que bien puede ser empleado en defensa de la propiedad, buscando prevenir una ejecución injusta, de tal manera que la propiedad de un tercero que ha sido ajeno a la relación crediticia no responda

por una obligación de intervención ausente de su titular; lo que quiere decir que una obligación no sea cancelada con un bien ajeno (págs. 141-142).

Es cierto, lo que se quiere con este mecanismo, es lograr la suspensión de cualquier tipo de ejecución ya sea de embargo o garantía real, por parte de un propietario ajeno a la relación obligacional existente en un contrato crediticio, el mismo que se viene ejecutando en un proceso inmediato rápido con poca estancia probatoria, guiado por la información registral; en consecuencia, sería injusto que se remate un bien sin que el prescribiente pueda defenderse.

Ahora, en cuanto a la negativa de la tercería en base a la usucapión, nace del análisis de la Casación N.º 1164-2016-Lima, que trata de un pronunciamiento emitido por el máximo tribunal de justicia entorno a este mecanismo procesal en base en la usucapión con sentencia consentida.

Sin embargo, el obstáculo que encontró el juzgador de primera y segunda instancia, para darle viabilidad al proceso de referencia, ha sido de que el derecho de propiedad que ostentaba el tercerista no estaba inscrito en Registros Públicos con fecha anterior a la

hipoteca, esto es, el tercerista no cumplía con los presupuestos de formalidad que exige el segundo párrafo del artículo 533 del C.P.C.

Los accionantes de la tercería, van en casación alegando principalmente el apartamiento inmotivado del precedente vinculante V.3 del VII pleno casatorio civil, aduciendo que se trataba de una propiedad (usucapión declarada) no inscrita, invocando la inaplicación de criterios registrales; tal vez el fundamento utilizado no fue el adecuado, empero, no deja de ser cierto de que la Suprema tuvo la oportunidad de fijar criterios jurisprudenciales en torno a la usucapión frente a la hipotética y más aún frente al embargo, debido a que estos puntos no han sido tratados por el pleno mencionado, pese a que interpretativamente existe legislación que permite al prescribiente hacer uso de todos los mecanismos de defensa de la propiedad sin discriminación alguna.

Sin embargo, la Corte Suprema sin mayor evaluación del daño irreversible que se puede causar al usucapiente, de manera taxativa ha resuelto declarándolo infundado por considerar de que se trata de derechos de la misma naturaleza en torno del cual corresponde la aplicación del artículo 2022 del Código sustantivo y que el VII Pleno Casatorio, es aplicable en las controversias donde se diluciden derechos de distinta naturaleza.

En ese contexto advertimos que los terceristas recurrieron a la Suprema, en la creencia de encontrar un criterio un poco más sesudo y respetuoso de las directrices de la propiedad fundada en la Usucapión, Como por ejemplo de que se trata de un derecho declarativo y no constitutivo registralmente, de que esta se constituye con el pasar del tiempo, cuya seguridad jurídica radica desde el instante en que se da cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 950 del C.C; no obstante, del resultado obtenido se infiere que para este tribunal, la usucapión es menos propiedad que aquel que aparezca como propietario inscrito aunque se evidencie que el derecho no le corresponde, como es el caso de análisis, estábamos frente a una usucapión declarada pero no inscrita, lo cual nos conduce a pensar que si esto sucede cuando el usucapiente tiene su derecho declarado, con mayor incidencia, será liminarmente rechazado aquel que no cuente con una sentencia firme, sin que ello signifique que no sea propietario, incluso mucho antes de que la hipoteca se haya inscrito o de la inscripción del embargo.

En ese sentido la Corte Suprema solo ha previsto los supuestos en los que el accionante tercerista, cuente con documento de fecha cierta de naturaleza privada o pública; empero, qué sucede con los

propietarios que cumplen con los requisitos de la usucapión, antes que se ejecute una garantía hipotecaria; se declaran improcedentes por no tener un pronunciamiento judicial firme y registrado en los registros públicos, limitando de este modo, el derecho universal de tutela jurisdiccional efectiva y el principio de acceso a la justicia.

Además, en mérito al principio de economía procesal y tutela jurisdiccional efectiva se debería considerar que en los procesos de tercería es posible que se valoren las pruebas ofrecidas por el tercerista, a efecto de acreditar ser usucapiente, no para que sea declarado como tal, sino para suspender la ejecución de la hipoteca o del embargo.

### **2.3. La propiedad en base a usucapión.**

#### **2.3.1. Justificación de la existencia de la propiedad.**

Después de haber analizado la realidad problemática e identificado el problema de investigación, es pertinente navegar sobre las diversas teorías respecto de cada uno de los objetivos, variables e hipótesis y a la vez sustentar nuestras propias definiciones; así pues, siendo que el objeto material de la propiedad son los bienes, es un derecho conjunto, que limita a la libertad del hombre,

constituyéndose en un derecho oponible erga omnes, el mismo que nace para satisfacer las diversas necesidades del ser humano; en ese contexto, tenemos como primera referencia lo acotado por SANCHEZ (2014), quien manifiesta que los derechos reales son una respuesta de carácter jurídico, frente al problema económico resultante de la carencia de bienes suficientes para satisfacer necesidades (pág. 208).

Dicha expresión, justifica la existencia de la propiedad, en la escasez de bienes para satisfacer las múltiples necesidades de las personas naturales o jurídicas, de tal manera está orientada a racionalizar los intereses de las personas, cuya naturaleza ha sido siempre la apropiación y explotación económica de los bienes; en ese sentido la usucapión encuentra su fundamento socioeconómico, para ser bien denominada “propiedad”.

De este modo, existe una estrecha relación entre propiedad y usucapión, siendo la segunda, la manifestación más exacta de la propiedad, lo que en palabras de GONSALEZ (2015): la usucapión es la verdadera propiedad, a quien la semeja como una revelación de algo que se oculta, siendo la usucapión el medio que revela a la propiedad, constituyéndose en la realidad ultima de esta (...) (pág. 37).

Siendo así, la usucapión vendría a ser la imagen de la propiedad, el reflejo de sí misma, pues donde haya usucapión siempre habrá un derecho de propiedad expreso y real, tal vez no viceversa; en conclusión, se trata de la expresión perfecta de la propiedad, a la que el Estado se encuentra obligado de brindar mayor seguridad jurídica, más aún si gran parte de la población en zonas rurales no cuentan con títulos de propiedad.

### **2.3.2. La usucapión y la propiedad.**

Desde antaño la usucapión se ha convertido en un mecanismo de acceso a la propiedad, teniendo como base fundamental la posesión y el tiempo, situación que nos permite deducir un concepto práctico de esta institución jurídica, como aquella manera originaria de adquirir un título como propietario, el mismo que otorga oponibilidad erga omnes; esto es, la usucapión es la propiedad por excelencia, porque la presunción relativa de que quien posee se le reputa propietario se convierte en un hecho absoluto irreal, el poseedor usucapión este es un real propietario.

En resumen, la usucapión, es concebida como la suma de justo título, buena fe, tiempo y posesión (U. O=P+T+ JT+BF), cuando nos

encontremos frente a la usurpación ordinaria y la extraordinaria también responde a la fórmula matemática ( $U = E = P + T$ ), No requiriendo de buena fe.

Asimismo, con la usucapión accedemos de forma directa a la propiedad, Y esta sin la usucapión corre el peligro de perderse, por volverse débil, aunque sea un propietario registral; la usucapión es por excelencia la propiedad misma, sin presunciones, sino con atributos reales y activos, que genera un mayor potencial de garantía frente a terceros, ello por su carácter automático y declarativo, más aún si se logra inscribir en los registros públicos.

Bajo dicho contexto, encontrar la relación entre la usucapión y la propiedad, nos conduce a identificar una definición de propiedad desde el sentido más amplio, hasta el más estricto; Así pues, GALGANO (2002) ha manifestado que: la propiedad es un derecho con facultades amplias, conjunto de derechos ilimitados, que una persona puede tener sobre un bien (pág. 71).

Acción que nos conduce a plantearnos un concepto de propiedad considerada como un universo de derechos reales (uso, usufructo, posesión, habitación, etc.) con una impresión de ser absoluta, No obstante, encuentra limitaciones en los derechos de los demás, en

los intereses del Estado, en la prescripción adquisitiva, pero que, sobre todo, cumple un fin social, qué es satisfacer necesidades, los cuales también le son atribuidos a la usucapión.

Siguiendo dicho sentido, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú ha determinado que es deber del Estado garantizar la inviolabilidad de la propiedad; cuyo ejercicio se tiene que efectuar respetando los límites legales y el bien común; solo cuando se trate de seguridad o necesidad nacional, puede afirmarse que se admite la afectación de la propiedad sin consentimiento del titular, pero respetando el procedimiento de expropiación, previo pago del respectivo justiprecio.

Es decir, se infiere la protección constitucional de este derecho real, cuyas limitaciones se encuentran supeditadas a los estándares del bien común, pues cuando la propiedad altera la armonía social es cuando alcanza su nivel máximo de cobertura y si es el estado quien altera tal armonía, está obligado a indemnizarlo y que este resquebrajamiento debe darse debido al bien común.

A ello se suma lo que nuestra norma sustantiva en su artículo 923, define a la propiedad como el poder que alberga diversas facultades: usar, reivindicar, disfrutar y disponer de un bien, los cuales son de

libre ejercicio, solo deben observar los límites y el interés social establecido por la Ley.

Al parecer, existen puntos opuestos en lo esgrimido por la Constitución y el Código Civil, el primero habla del bien común y el segundo hace referencia al interés social, cuya diferencia radica en su origen, pues el interés social ha tenido notable connotación en el artículo 113 de la Constitución de 1979, que permitía intervenir o limitar este derecho real, dado que, no se la concebía como un derecho subjetivo, ni tampoco señalaba prohibición expresa o concreta (...) sin embargo el bien común, funciona como una garantía para los propietarios, quienes solo serán afectados en los casos que la ley prevé (MEJORADA, 2004, pág. 129).

Entorno a ello el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente:

(...) la propiedad no supone un beneficio individual, pues en ella no solo se encuentra inmerso un derecho, sino también un deber; esto es, garantizar el cumplimiento del bien común, con la explotación del bien, de acuerdo con su naturaleza. (EXP. 008-2003-AI/TC

Siendo así, la razón de ser de la propiedad radica en su fin económico y social, esto es, la propiedad existe para satisfacer

necesidades y para generar riqueza, permitiéndole a su titular tener un mejor nivel de vida, pues su contenido no es solo la de ser un derecho con innumerables prerrogativas, si no también con deberes sociales o económicos, razón por la cual se da cabida a la existencia de la usucapión.

Bajo dicho contexto traemos a colación lo que ha manifestado GONZALES (2015): la usucapión sirve de manifestación de la propiedad, lo único corroborable, tiene existencia propia y real, constituida por una pieza fundamental, denominada “posesión” y siendo esta un hecho real, no es posible de invalidarse (pág. 65).

Asimismo, es importante señalar que las prerrogativas de la propiedad también le alcanzan a la usucapión, sin restricción alguna, no es menos propietario quien al tiempo le otorga el derecho de propiedad, existe justificación jurídica y doctrinaria, que aprueba su existencia como un modo de adquirir la propiedad, de los cuales desarrollaremos.

#### **2.3.2.1. La usucapión como modo originario de adquirir la propiedad.**

Después estudiar tanto a la doctrina extranjera como nacional, nos atrevemos a comentar que, la doctrina mayoritaria, la concibe como un modo originario que permite adquirir la propiedad que deriva de la ley más no del anterior propietario (DIEZ, 1995, pág. 695).

Es cierto que la propiedad que se obtiene a través de la prescripción deriva de la ley, pues el legislador otorga dicha prerrogativa al poseedor que reúne los presupuestos que señala la ley, para así brindarle mayor seguridad jurídica; de este modo cumple con el rol social que cumple la propiedad, los cuales se fundamentan en el bien común, pues la propiedad tiene su razón de ser en la producción de riqueza y satisfacción de necesidades, ambas coadyuvan al equilibrio y bienestar general.

Así tenemos a GONZALES (2015), que hace referencia a esta forma de adquisición de la propiedad, como aquel en los que el propietario no presta su voluntad de transferencia; sin embargo, la ley reconoce la causa del efecto adquisitivo, recibir-dar (...) (pág. 97).

De dicho contenido podemos descifrar que se adquiriera la propiedad mediante un modo originario, es necesario la preexistencia de presupuestos: un sujeto (poseedor) inmerso en una causa legal (usucapión), lo que podríamos denominarla tipicidad, dado que, en

este caso, el poseedor cumple con los requisitos que exige la norma (posesión, pacífica, pública, actuación como propietario durante 10 años y 05 años cuando existe buena fe y justo título).

Asimismo, se refiere al supuesto de ausencia de voluntad por parte del anterior propietario; con ella el autor afirma implícitamente la existencia de un anterior propietario, obviamente que no tiene la posesión De hecho y no ha ejercido a cabalidad su derecho de propiedad (usar, usufructuar, disponer, reivindicar, etc.), es decir, se ha mantenido inactivo, cuya consecuencia es perder la protección jurídica para dársela al nuevo propietario usucapiente y finalmente, ausencia de transmisión de la propiedad; comprendemos que este supuesto es consecuencia de la anterior, por cuánto, al no existir voluntad por parte del propietario su usucapido, implica que no hay transferencia de la propiedad.

En ese contexto, el autor mencionado, toma como ejemplo de modo originario, a la usucapición, ya que en ella el poseedor adquiere el bien, por el simple hecho de “poseer” durante un tiempo determinado, cumpliendo con las condiciones que el legislador ha creído pertinentes, sin que el dueño anterior haya dado su consentimiento o autorización; similar postura ha tomado AVENDAÑO (2017), argumenta que mediante la usucapición se

adquiere la propiedad de manera gratuita (...), no existe transferencia, dado que el derecho del prescribiente se basa en la posesión durante el tiempo que exige la ley y no paga por ello (pág. 85).

Lo que se resalta en esta definición, desde el punto de vista del origen de la usucapión, es que se niega taxativamente la existencia de transmisión, sin pago económico alguno, pues lo que verdaderamente interesa es la posesión y el transcurso del tiempo.

Por su lado, PESCIO (1984) sostiene que “el modo originario se aplica a las cosas que no pertenecen a nadie o que aún no han sido apropiados” (pág. 12); esta idea descarta la existencia de un tercero, así como de la posibilidad de una transferencia válida o inválida, y en ese sentido solo podría prescribir aquel que posee un bien que antes no tenía dueño.

En resumen la prescripción adquisitiva, es un ejemplo del modo originario que bien puede emplearse para adquirir la propiedad, por la ausencia de transferencia válida que otorgue protección jurídica y por ende efectos jurídicos; la existencia o no de un propietario anterior resulta irrelevante, cuando lo que realmente interesa es que el nuevo propietario el escribiente, tiene tal título, porque su base es la posesión, aun cuando cuente con justo título, se le exige como

mínimo 5 años de posesión sumado a la buena fe, lo que significa es que sin la posesión no podría prescribirse, el referido justo título, la usucapión ordinaria solo prueba el traslado del dominio, obviamente efectuada por un no propietario.

#### **2.3.2.2. La usucapión como modo derivativo de adquirir la propiedad.**

Para construir una teoría al respecto tomamos como referencia a lo prescrito por GONZALES (2015), autor que considera a esta forma de adquirir la propiedad, como acto por el cual se transmite un derecho, dada la vinculación de dos sujetos, una que da y el otro recibe (pág. 96); en concordancia con ello PESCIO (1984), al considerar que el modo derivativo de adquirir la propiedad supone la existencia del derecho del anterior dueño (pág. 13 y 14).

Cabe mencionar que ha diferencia del modo originario, este modo admite la existencia de dos presupuestos: primero requiere de un acto de transmisión como puede ser una compraventa y segundo que el enajenante propietario esté investido por los atributos de la propiedad o que cuente con legitimidad para transferir, cuyo acto tiene que ser válido, efectuado por el propietario verdadero, un acto en el cual el vendedor hace entrega del bien y el nuevo propietario lo

recibe, quien paga un precio por dicha adquisición, excepto en la donación; sin embargo ello no significa que no sea un modo derivativo, siendo crucial que el modo derivativo implica el reconocimiento de la existencia de un propietario anterior.

En cuanto a la discrepancia que ha generado la usucapión como modo de adquirir la propiedad para algunos se trata de un modo derivativo, de acuerdo con la postura de CUEVA (2001), que manifiesta lo siguiente:

La usucapión es un modo por el cual se adquiere la propiedad mediante un título particular gratuito u oneroso, un acto derivado entre vivos, dado que el poseedor adquiere de otra persona, perdiendo éste el dominio de dicho bien, de esta manera es cómo se ha regulado la usucapión (pág. 17).

Lo expuesto nos permite deducir, que el autor defiende la tesis del modo de derivativo de adquisición de la propiedad, cuando se trate de una usucapión, debido a que subyace la idea de la adquisición de la posesión y la pérdida del dominio de una persona respecto de este bien.

Finalmente debemos acotar que el modo derivativo presupone el reconocimiento de un anterior propietario, la transferencia de la propiedad a través de algún negocio jurídico, que bien puede ser a título oneroso, como lo es la compraventa, o a título gratuito, cuando se trate de una donación, en el cual lo que se transfiere es el derecho de la propiedad, lo que no ocurre en la usucapión ordinaria, pues el justo título prueba la transferencia del dominio más no de la propiedad.

#### **2.3.2.3. La usucapión automática declarativa.**

Partimos de la idea de que la propiedad adquirida por la usucapión es automática, pues es suficiente el transcurso del tiempo, más el cumplimiento de los presupuestos que exige el Código Sustantivo Peruano, para que el poseedor se puede denominar propietario, criterio que encuentra su fundamento doctrinario en las palabras de SANCHEZ (2014), quien cita a Westemann y Messineo para referirse a la usucapión automática, tanto en la doctrina alemana como italiana (pág. 223).

En ese sentido nos preguntamos, ¿es necesario una sentencia que declare al prescribiente propietario?, Para responder recurrimos a lo manifestado por el artículo 952 del citado cuerpo normativo, que

faculta al prescribiente iniciar un proceso judicial con la finalidad de que se le declare su derecho de propiedad; en ese contexto, no existe una imperiosa necesidad de recurrir al Poder Judicial para recién efectuar los derechos como propietario, sino para que el prescribiente se ha proclamado propietario, Dado que no existe mayor protección jurídica que contar con un título que manifieste la propiedad.

Tal lineamiento ha sido tomado por MENESES (2017), con la idea de *que a nivel doctrinario se tiene establecido que la sentencia judicial declara la propiedad, dado cuenta que el juzgador no va a convertir al poseedor en propietario de un bien al haber operado la usucapión* (pág. 221).

Por otro lado, GONZALES (2014) acota que “tiene naturaleza declarativa la sentencia que se obtiene en un proceso de prescripción adquisitiva” (...); dado que, el juez se encuentra limitado a un reconocimiento y las partes tienen el deber de probar los requisitos de la prescripción, pues quien alega ser usucapiones tiene la carga de la prueba; no obstante, el citado autor hace una nueva acotación:

Al ser las sentencias por usucapión de naturaleza declarativa, estas no son materia de ejecución, pues no modifican la realidad material. En ese sentido la inscripción registral se constituye en un simple reflejo de la publicidad de una sentencia que informa a la ciudadanía la declaración jurídica de propiedad, lo cual no cambia en nada el mundo real de los hechos (pág. 440).

En conclusión, las usucapiones no buscan una sentencia declarativa para ejecutarla, pues esta ya se viene dando de forma continua, pública, pacífica continúa por más de 10 años, la sentencia no cambia su realidad, no modifica, por el contrario, solo se trataría la materialización del título como propietario.

#### **2.3.2.4. Requisitos para obtener la usucapión.**

La norma civil en el artículo 950, contiene los presupuestos legales para obtener la propiedad a través de la usucapión, de cuyo contenido también se advierten los tipos de esta, fácil de interpretar:

##### **2.3.2.4.1. Usucapión corta.**

Este tipo, requiere de la existencia de buena fe, justo título y 05 años de posesión como propietario. Entiéndase al justo título de la siguiente manera:

(...) acto jurídico oneroso o gratuito orientado a acreditar la propiedad de un bien, que se subsume a las exigencias del artículo 140 del C.C. ejemplo: la permuta, donación, compraventa, dación en pago, etc; no obstante, pese a ser acto válido, no producen efectos jurídicos, debido a que quien actúa como vendedor, no tiene facultad para hacerlo (BERASTAIN 2003, pág. 322).

Coincidimos con la postura propuesta, dado que el justo título es un acto o negocio jurídico, por el cual se materializa la intención de transferir una propiedad, reuniendo todos los presupuestos de validez del acto; empero, no causa efecto jurídico; podemos aducir que no se concretiza legalmente la transferencia de la propiedad; citamos por ejemplo: Pedro le vende a Juan, un inmueble, razón por el cual firma un contrato privado de compraventa o minuta, sin embargo, el bien objeto de contrato se encuentra dentro de la partida electrónica de un área de terreno registrado a nombre de César, situación que imposibilita la eficacia de la compraventa efectuada, han pasado 05 años, Juan tendrá la opción de prescribir en virtud al justo título que posee.

Por otro lado, creemos que el justo título se vería mermado, si a ellos no se les suma la buena fe, creencia de que actúa legalmente y de forma correcta, teniendo en cuenta las diligencias que la ley y la sociedad exige, postura que BERASTAIN (2003) manifiesta: (...) esta no solo significa la creencia en un legítimo título, exigiendo una actuación dentro del acto de adquisición, de acuerdo con las circunstancias (pág. 322).

Podemos apreciar que es insuficiente la creencia de actuar conforme a derecho, la buena fe es eso y mucho más, y solo podrá afianzarte en ella, aquel usucapiente que demuestra haber efectuado las diligencias ordinarias, como la verificación de la posesión, la revisión de la información registral, etc., teniendo en cuenta estos lineamientos y el tiempo requerido, el interesado recién podrá alegar usucapición ordinaria, necesaria para sanear un título válido para ineficaz.

La usucapición corta es una forma de sanear la propiedad del poseedor que ha venido comportándose como propietario por más de cinco años, en mérito a un título que adolece de un vicio funcional que no le permite consolidar su propiedad, mucho menos obtener la seguridad jurídica brindada por los registros públicos.

#### **2.3.2.4.2. Usucapión Larga.**

También denominada extraordinaria, tiene su base fundamental en el cumplimiento de un comportamiento como propietario, posesión pacífica, pública y continua, por un lapso de 10 años, evidentemente puede o no tener buena fe, y no necesariamente el inmueble debe tener un propietario registral, sino que también y con mayor facilidad se puede usucapir bienes no registrados.

#### **2.3.3. Inseguridad jurídica del usucapiones.**

En este y ítem tomaremos en cuenta la definición de la seguridad jurídica, para ello recurrimos a lo acotado por PEREZ (1991), que se refiere a esta como un valor vinculado a los Estados de Derecho, fundado en exigencias de carácter objetivo, de corrección funcional y estructural, encarnada en una acepción subjetiva que se encarna en la certeza que genera el derecho (pág. 28).

De ello se infiere, la efectividad del derecho, de las normas preestablecidas, dado que una norma que no otorga seguridad jurídica a los ciudadanos debe ser abolida por otra que se ajuste a nuestra realidad. Encontramos aquí la base para proponer una modificación normativa en el ámbito del tema que se aborda.

#### **2.3.4. Estado de indefensión del usucapiones.**

La negación a la posibilidad de apertura de una tercería en base a la propiedad, o improcedencia, genera un estado de indefensión en el usucapiente; el mismo que se estudia partiendo desde la vulneración del derecho constitucional de propiedad, el derecho de defensa y los principios procesales: el acceso a la justicia y la tutela jurisdiccional efectiva, entre otros.

#### **2.3.5. Principio de tutela jurisdiccional efectiva.**

Nos referiremos principalmente a la fuente de donde emana este principio, para ello es importante tener en cuenta lo que manifiesta el artículo 139, inciso 3, de la Carta Magna: *son derechos y principios de la función jurisdiccional: observancia de la tutela jurisdiccional y el debido proceso (Const. 1993).*

La función jurisdiccional, es el poder que tienen los jueces para administrar justicia, a cuyos operadores se les dota de potestades y deberes de estricto cumplimiento, para garantizar un proceso justo y equilibrado para todos los intervinientes en ello consiste un proceso debido, mientras que la tutela jurisdiccional efectiva, es el

amparo que otorga el juez, cuando los ciudadanos lo invocan a través de las acciones existentes; en la investigación, el propietario por escribiente es quien recurre al Poder Judicial en busca de protección de su propiedad, empleando la tercería en base a la propiedad.

Similar sentido expresa la norma procesal que nos otorga a cualquier ciudadano la potestad de recurrir al Poder Judicial para solicitar la defensa de sus intereses o derechos, teniendo en cuenta un debido proceso (Código Procesal Civil, art. I. TP. 1993).

En ese sentido vale acotar que es un principio rector del proceso judicial peruano, que importa el ejercicio de un cúmulo de derechos iniciando por el derecho subjetivo de acción, de acceso a la justicia, derecho de defensa, y el debido proceso.

#### **2.3.6. Derecho de acceso a la justicia.**

Es una facultad bastante amplia, que no tiene una definición exacta con un artículo en la Constitución Política del Estado que se refiera en estricto a este derecho fundamental, pues ese se deduce de la tutela jurisdiccional efectiva, el derecho de no discriminación e igualdad, entre otros.

*Así pues, CAPELLETE y GARTCH (1996) (...) afirma que se trata del principio más importante dentro de un sistema jurídico moderno e igualitario, que no solo busca proclamar los derechos sino también garantizarlos (...) (pág. 03).*

Es decir, el derecho de acceso a la justicia es la manifestación de otros derechos fundamentales, cuyo análisis efectuaremos en la presente investigación.

### **Capítulo III**

#### **3.1. Análisis y Resultados.**

##### **3.1.1. La necesaria modificatoria del artículo 533 del C.P.C.**

##### **3.1.2. Exposición y crítica al sistema normativo de tercería de propiedad y la jurisprudencia respecto a la aplicación de la usucapion como tercería de propiedad.**

En esta sección, es pertinente contrastar y establecer los resultados obtenidos, los cuales han sido estructurados acorde con la realidad contenida en el Objetivo de la investigación; por lo que teniendo en cuenta los datos recogidos, podrán tener certeza de la hipótesis planteada

**FIGURA 1**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**



**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** *Si bien los demandantes han adquirido su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ésta no puede oponerse a la hipoteca constituida por el titular registral sobre el referido bien sub litis, al haberse inscrito – la garantía real -, con anterioridad a la declaración de prescripción de la accionante.*

Lima, diez de mayo  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil ciento sesenta y cuatro - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----  
Se trata del recurso de casación, interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres, contra el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la apelada de fecha tres de junio de dos mil quince, que declara improcedente la demanda. -----

**II. ANTECEDENTES:** -----  
**DEMANDA** -----  
Se aprecia que a fojas setenta y siete de los autos, los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez demandan la Tercería Excluyente de Propiedad, a afectos que se disponga la suspensión del Proceso Civil Número 2334-2013, que se encuentra en etapa de ejecución y en donde se convoca a primer remate público el bien inmueble consistente en la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

casa habitación ubicada en la Avenida Las Flores - Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la Ciudad Satélite Canto Grande – San Juan de Lurigancho (actualmente Avenida Las Flores Números 120-122) inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Sostiene como soporte de su pretensión que: -----

- i. Los demandantes en los actuados sobre Ejecución de Garantías, tienen la condición de terceros legitimados y durante el proceso han señalado que son poseedores legítimos del predio materia de *litis*, inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, desde hace más de veinte (20) años. -----
- ii. Transcurrido el plazo de ley que impone el artículo 950 del Código Civil para adquirir la propiedad, ha interpuesto la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la persona de Marco Antonio Yanac Neira, bajo el Expediente Número 20793-2010, del Segundo Juzgado Civil de Lima, la misma que se encuentra admitida a través de la Resolución Número tres, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, redistribuido ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, con Expediente Número 232-2012, ahora Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho.
- iii. Con motivo del proceso judicial que seguimos contra la persona Marco Antonio Yanac Neira, éste ha procedido a hipotecar el bien inmueble que ocupamos, celebrando de manera aparentada el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrada con su suegro el señor Avelino Huillcas Huamán, quien es casado con Casimira Pipa Amau de Huillcas, generándose así el gravamen de hipoteca, que es materia de ejecución.-----
- iv. Refiere que el Juez del Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, con Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, ha declarado fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio y con Resolución Número 55, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, se declaró consentida la sentencia aludida; es por este motivo que solicito se declare fundada la presente demanda. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA -----**

El *A Quo* por Resolución de fecha tres de junio de dos mil quince, de fojas noventa y tres, declara improcedente la demanda, sustentando que: -----

- a) En el presente caso, si bien el demandante adjunta como sustento de su pretensión la copia certificada de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince y en el cual se ha declarado a los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez, propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble materia de Tercería; también es de considerarse que los mencionados demandantes no acreditan que el Derecho de Propiedad que invocan respecto del inmueble sito en la Avenida Las Flores, Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la ciudad Satélite Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho (actualmente con numeración en la Avenida Las Flores Número 120-122), inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 de Registros Públicos de Lima, se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación que corre inscrita en el Asiento D00001-Rubro Gravámenes y Cargas de la Partida Registral Número 49053149 que se tiene a la vista, más aun cuando el derecho que tienen reconocido los demandantes mediante la expedición de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince, se retrotrae a la fecha de inscripción de la anotación de la demanda, cuya inscripción también es posterior a la de la inscripción de la hipoteca. -----

**RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA -----**

La Primera Sala Civil Sub Especializada en materia Comercial de la Corte Superior de Lima, mediante Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, *confirmó* la apelada que declara improcedente la demanda, sustentando que: -----

- a) El artículo 533 del Código Procesal Civil, señala: "La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

de tales bienes. Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a la dicha afectación". De acuerdo al dispositivo glosado, para interponer una demanda de Tercería de Propiedad contra garantías reales (como es el caso de la hipoteca), ésta solo resulta procedente cuando el Derecho de Propiedad invocado por el tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación. -----

- b) Respecto al Derecho de Propiedad invocado, los demandantes han adjuntado a su demanda la sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, que obra a fojas tres a quince, expedida por el Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, que los declara propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble materia de ejecución, así como la Resolución Número 55, de fojas diecisiete y dieciocho, que declara consentida dicha sentencia; sin embargo, estos documentos resultan insuficientes para ejercitar la presente acción, pues el derecho invocado por los terceristas no se encuentra inscrito, tal como se verifica de la copia de la Partida Registral Número 49053149 que corre de fojas veintinueve a treinta y dos, es decir, el derecho alegado por los demandantes no se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación, no concurriendo las exigencias del numeral antes citado, tal como se ha señalado en la resolución apelada, por lo que la presente demanda deviene en improcedente. -----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

El tema en debate radica en: -----

1. Determinar si la inscripción de la hipoteca es anterior o posterior a la declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio del demandante, ello con la finalidad de aplicar lo previsto en la parte *in fine* del artículo 533 del Código Procesal Civil. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

2. Determinar si en el presente caso resulta de aplicación el precedente vinculante del VII Pleno Casatorio Civil. -----

**IV. FUNDAMENTOS:** -----

**PRIMERO.-** Siendo que por auto de calificación de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por la causal de **Apartamiento inmotivado del precedente judicial (VII Pleno Casatorio Civil: Casación Número 3671-2014 – Lima)** en cuyo numeral VI.3 de la citada Sentencia del Pleno Casatorio Civil, se tiene advertido que: *"el sentido de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil a la luz de una interpretación sistemática: la no aplicación de criterios registrales"*, resultando relevante que para los procesos de tercería en el cual se tiene evidentemente un conflicto de derechos de diferente naturaleza ha resuelto no ampararse el criterio registral, siendo en este caso precisar que el amparo legal de la Sala de Vista es el artículo 533 del Código Procesal Civil, privilegiándose la prioridad registral apartándose por completo del precedente judicial. Agrega que se configura la existencia de un vicio, que es de tal trascendencia como para declarar la nulidad de la Resolución número cuatro, que si se hubiera aplicado el precedente vinculante los magistrados de la Sala hubieran resuelto admitir la demanda puesto que es claro y preciso el precedente vinculante en mención cuando señala en el numeral segundo: *"en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, deben considerarse de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1 del mismo cuerpo legal, que el Derecho de Propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo"*.-----

**SEGUNDO.-** El artículo 533 del Código Procesal Civil segundo párrafo, respecto de la Tercería establece: *"Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectado con garantías reales, cuando el derecho del*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

*tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación". Del mismo modo, el artículo 2022 del Código Civil primer párrafo señala: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone está inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone".-----*

**TERCERO.-** Bajo dicho contexto, tenemos que en el presente caso están en discusión derechos de igual naturaleza, es decir, el Derecho de Propiedad (adquirido por prescripción) versus la garantía real (hipoteca). -----

**CUARTO.-** Para resolver la *litis*, previamente se debe dejar sentado que los demandantes adquirieron su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince y consentida por Resolución Número 58, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince; sin embargo, la hipoteca que constituyera el titular registral Marco Antonio Yanac Neira, sobre el inmueble sub *litis*, fue inscrita con anterioridad, es decir, el dieciocho de diciembre de dos mil doce, a favor de los codemandados Avelino Huilcas Huamán y Casimira Pipa Amau de Huilcas. Es por dicha razón, que las instancias de mérito declararon de manera *liminar* improcedente la demanda, al estar debidamente acreditado que la inscripción de la hipoteca es anterior a la declaración de prescripción del accionante -----

**QUINTO.-** Ahora, si bien es cierto, la declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva es *declarativa*, es decir, basta con poseer un bien por más de diez (10) años, de forma pública, pacífica y continua para ser declarado como propietario, y que en el presente caso, los demandantes empezaron a poseer en el año mil novecientos setenta y siete, se considerarían como propietarios en el año mil novecientos ochenta y siete, es decir, diez (10) años después; sin embargo, esto no es suficiente, por cuanto al no haberse podido inscribir registralmente su propiedad, no puede oponerse a la hipoteca registrada. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**SEXTO.-** Finalmente, precisamos que la causal denunciada no puede ampararse, por cuanto el VII Pleno Casatorio – Tercería, solo se aplica para derechos de distinta naturaleza, como por ejemplo, un derecho real (propiedad) con un derecho personal (embargo), en el presente caso, como ya se ha indicado, están en disputa dos (02) derechos reales: de propiedad y de garantía real, razones más que suficientes para declarar infundado el recurso de su propósito. -----

**V. DECISIÓN:** -----

Por los fundamentos expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres; por consiguiente, **NO CASARON** el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Arturo Alejandro Huamán Rivera y otra contra Avelino Huilcas Huamán y otros, sobre Tercería de Propiedad; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

**NOTA:**

El pronunciamiento emitido por el máximo tribunal de justicia sobre tercería de propiedad fundamentada en una prescripción adquisitiva de dominio con sentencia consentida; no obstante, el obstáculo que encontró el juzgador de primera y segunda instancia para darle viabilidad al proceso de tercería en base a la propiedad ha sido de que el derecho del tercerista no se encontraba inscrito con fecha anterior a la inscripción de la hipoteca; esto es, el tercerista no cumplía con el requisito formal que exige el artículo 533 del C. P. C

Los demandantes terceristas, van en casación a la Corte Suprema, alegando principalmente el apartamiento inmotivado del precedente V.3 del VII Pleno Casatorio Civil, por cuanto se trataba de una propiedad (usucapion declarada) no inscrita, por lo que invocan la no aplicación de criterios registrales; talvez el fundamento utilizado no fue el adecuado, no deja de ser cierto de que la suprema tuvo la oportunidad de fijar criterios jurisprudenciales entorno a la usucapion frente a la hipoteca y más aún frente al embargo, debido a que estos puntos no han sido tratados en el Pleno mencionado, pese a que interpretativamente existe legislación que permite al prescribiente hacer uso de todos los mecanismos de defensa de la propiedad sin discriminación alguna.

Sin embargo, la Corte Suprema sin mayor evaluación del daño irreversible que se puede causar al usucapiente, de manera taxativa ha resuelto declarándolo infundado por considerar de que se trata de derechos de la misma naturaleza entorno del cual corresponde la aplicación del artículo 2022 del C.C y que el VII Pleno Casatorio es aplicable en los casos donde estén en controversia derechos de distinta naturaleza.

Siendo así, se advierte que los terceristas recurrieron a la suprema, en la creencia de encontrar un criterio un poco más sesudo y respetuoso de las directrices de la propiedad fundada en la usucapion, como por ejemplo de que se trata de un derecho declarativo y no constitutivo registralmente, de que esta se constituye con el pasar del tiempo, cuya seguridad jurídica radica automáticamente con el cumplimiento de lo exigido por el artículo 950 del C.C; sin embargo, del resultado obtenido se infiere que para este tribunal, la usucapión es menos propiedad que aquel que aparezca como propietario inscrito aunque se evidencie que el derecho no le corresponde, situación que ha sucedido en el caso que se analiza, se trataba de una usucapion declarada pero no inscrita, lo cual nos conduce a pensar que si esto sucede cuando el usucapiente tiene su derecho declarado, con mayor razón, será liminalmente rechazado aquel que no cuente con una sentencia

firme e inscrita, sin que ello signifique que no sea propietario, incluso mucho antes de la inscripción registral del embargo o de la hipoteca.

En ese sentido la Corte Suprema solo ha previsto los supuestos en los que el accionante tercerista, acredita su derecho, adjuntando documento privado o público, con calidad de fecha cierta, sin embargo, qué sucede con los propietarios que cumplen con los requisitos de la usucapión, antes que se ejecute una garantía hipotecaria, se declaran improcedentes por no ostentar una resolución firme con inscripción registral, limitándolos de este modo, derechos como: la tutela jurisdiccional efectiva y su conjunto de principios que la conforman, y la garantía constitucional del debido proceso.

Tras dichas posturas, invocando al principio de tutela jurisdiccional efectiva y económica procesal se debería considerar que en los procesos de tercería, es posible que el juzgador merite los medios de prueba del tercerista, no para que sea declarado propietario sino para suspender la ejecución de la garantía hipotecaria o del embargo.

## **3.2. Contrastación de hipótesis.**

### **3.2.1. Discusión de resultados.**

En este apartado del trabajo de investigación que hemos abordado, es pertinente e importante ingresar al debate de los resultados, producto del trabajo de campo realizado, los cuales se representan en los objetivos trazados.

Discusion respecto el objetivo: **“Examinar si existe fundamentos suficientes para que el propietario usucapiente pueda interponer una tercería de propiedad”**

#### **¿Qué es la tercería en base a la propiedad?**

Es un medio de defensa por el cual se ejerce la defensa de la propiedad, la misma que se encuentra en peligro, dado que es inminente la ejecución del embargo o de la hipoteca, en el cual se pretende hacer cobro una acreencia ajena a las obligaciones del verdadero propietario, esto es, se trata de una persona ajena a la relación crediticia, la misma que ha sido incumplida por el deudor, quien por alguna circunstancia aparezca en registros públicos como propietario.

En ese sentido, con esta acción lo que se busca es suspender de manera oportuna la venta o adjudicación judicial del inmueble, cuyo propietario no ha sido parte de la relación contractual incumplida. Como es de verse, este mecanismo, es la forma más inmediata de defender la propiedad, como garantía de pago de una obligación incumplida por quien aparezca como propietario registral, en tanto lo ha dejado de ser, porque no se verifica en éste un comportamiento como verdadero propietario.

### **¿Quiénes pueden interponer una tercería propiedad?**

Según el artículo 533 del Código adjetivo pueden ser demandantes, los propietarios de aquellos bienes que se encuentran en ejecución de embargo o de garantía real, la última con la condición de que la hipoteca se haya inscrito de manera posterior a la del derecho del usucapiente.

Bajo dicho contexto, también es propietario el prescribiente que no tiene su derecho declarado judicialmente o algún título material que acredite su propiedad; no obstante, existe una barrera legal, prescrita en el artículo 535 del C.P.C que, contiene la inadmisibilidad de la demanda, si el accionante no prueba su

derecho presentando documento público o privado de fecha cierta; caso contrario deberá dar suficiente garantía por perjuicios o daños que se ocasionen. Dicho dispositivo normativo, se interpreta a la par con el VII Pleno Casatorio Civil, que resuelve el debate entre el embargo que se sustenta en documento de naturaleza pública o privada con firma legalizada, frente a la propiedad no inscrita.

En ese sentido, pueden interponer una tercería de propiedad: el propietario con documento público o privado de fecha cierta, y el propietario registral; sin embargo, también tiene el carácter de propietario el prescribiente sin sentencia judicial, pero que reúne a simple vista todas las cualidades y requisitos para que pueda defender su derecho a través de la tercería que se funda en la propiedad.

### **¿Qué es un documento de fecha cierta?**

Para dar respuesta a esta interrogante recurrimos a la doctrina. Según ARMELLA (2009) se debe recurrir a lo manifestado por La Enciclopedia Jurídica Omeba que define a la fecha como una designación del año, mes y día en que haya ocurrido el acto jurídico, determinando así, la existencia del hecho o acto jurídico si que terceros lo puedan cuestionar.

En tal sentido, acota que, en los instrumentos públicos, la fecha cierta es la expresada en ellos, en cambio en los documentos privados, la fecha cierta será de acuerdo a los medios admitidos por la legislación.

En ese contexto, según nuestra norma procesal, la fecha cierta de un documento privado se adquiere cuando se cumplan con los presupuestos que señala el artículo 245: 1) desde la muerte del otorgante; 2) desde que el documento se presenta ante el notario público para que certifique las fechas o legalice las firmas; 3) desde que dicho documento es difundido a través de un medio público; y 4) otros análogos.

### **¿Qué alcances tiene un documento de fecha cierta?**

Si bien es cierto este documento genera mayor seguridad jurídica y oponibilidad del derecho frente a terceros, permitiéndole al propietario no registrado, defender su derecho ante el ejercicio abusivo del derecho registral, como el de buena fe pública registral; sirviendo así, el documento de fecha cierta, como medio de prueba de la propiedad, que certifica el punto de partida de la adquisición

de esta, es decir es una forma más, elemento de prueba de la propiedad.

En ese contexto, los alcances de los efectos del documento de fecha cierta se encasillan en probar el momento de la propiedad, pero no es la propiedad misma, un requisito más de formalidad, porque bien puede haberse adquirido el inmueble mediante prescripción adquisitiva de dominio, es decir, con el pasar del tiempo señalado en el artículo 950, más el comportamiento como propietario, ambas situaciones ejercidas de manera pública y pacífica, sin interrupciones, ha ido ganando este derecho y que cumplido los diez años, podemos aducir que se concretizó.

Siendo así, por qué limitar la prueba de la propiedad al documento en referencia, a la inscripción registral o a la escritura pública, por qué si esta puede ser adquirida de manera originaria, existe permisibilidad legal para hacerlo, no siendo menos por esta situación.

#### **TOMA DE POSTURA.**

Habiendo analizado de manera exhaustiva las interrogantes antes expuestas se ha podido determinar en mérito a la norma y la

doctrina y el principio de razonabilidad, que existen fundamentos suficientes para que la tercería de propiedad prospere en base a la usucapión.

Discusión del objetivo **“Analizar la usucapion como tercería de propiedad en los procesos de embargo, en aplicación analógica del IV Pleno Casatorio Civil (Usucapión VS Desalojo)”**.

**¿Aquel que adquirió la propiedad por usucapión, pero que no ha sido declarada, puede defenderse como propietario?**

Efectivamente, existe sustento jurídico que tantas veces pasa desapercibido por los juzgadores, en lo que respecta a la defensa de la propiedad en base a la usucapión.

1°. Nuestra legislación concibe a la propiedad como un poder de naturaleza jurídica que le atribuye a su titular, el poder de, disponer, usar, usufructuar, reivindicar y disfrutar de un bien (artículo 923 del C.C.); y siendo la usucapión una forma de adquirir la propiedad, estas cualidades también se le extienden hacia ella.

En ese sentido, se advierte que el artículo 923 del mencionado cuerpo normativo, no diferencia las formas de adquirir la propiedad,

no discrimina a la usucapión de la propiedad registrada, o a la propiedad que se sustenta en un justo título, a todas ellas les otorga las mismas prerrogativas; como es de verse por ningún lado hace mención al título material del derecho a la propiedad.

En cuanto a la relación con el artículo 950 del C.C, este vínculo se da porque este precepto normativo contiene la permisibilidad o facultad para adquirir la propiedad por el pasar del tiempo y el comportamiento como dueño, sin importar la buena fe o el justo título; de tal modo, se colige que sus raíces encuentran solidez en el rol que cumplen los bienes en sociedad, el cual es satisfacer necesidades, en el rol económico que la Constitución le otorga a la propiedad.

En ese contexto, máximo intérprete de la Constitución, en el Expediente N° 008-2023-AI/TC, ha manifestado que la razón de ser de la propiedad radica en su fin económico y social, esto es, la propiedad existe para cubrir necesidades y para generar riqueza, la misma que permitirá tener un mejor nivel de vida, pues su contenido no es solo la de ser un derecho, con innumerables prerrogativas, sino también con deberes sociales o económicos, razón por la cual se da cabida a la existencia de la usucapión.

Sin embargo, por ningún lado, se hace mención a la necesidad de tener un título material cómo: sentencia, resolución administrativa, documento de fecha cierta, inscripción registral, etc. Para recién ser denominados como tal, “propietario”.

2° Por otro lado, la usucapión sin que haya sido declarada, notarial, judicial o administrativamente, se funda en la no exigencia de este título, contenido en el artículo 952 del C.C. del cual se advierte la facultad de recurrir al Poder Judicial, no para que le otorguen el derecho de propiedad, si no para que este sea declarado.

3° Otro fundamento que sirve de base para defender la usucapión sin que esta haya sido declarada, es el precedente vinculante 5.6 del IV PLENO CASATORIO CIVIL, por el cual el demandado en un proceso de desalojo, podrá defenderse alegando y probando la usucapión, sin que se haga alusión a una sentencia firme o documento de fecha cierta.

4°. Además tenemos a diversa jurisprudencia que afirma que la usucapión, es declarativa, tales como:

El proceso de prescripción adquisitiva es de naturaleza declarativa, lo cual significa que una vez acreditada la usucapión

, el poseedor se convertirá en propietario (CASACIÓN N° 2528-2017-LIMA NORTE).

En conclusión, no existe limitación sustantiva alguna para que el prescribiente haga valer su derecho, mediante los diversos mecanismos de defensa de la propiedad, sin necesidad de tener una sentencia firme

**¿Es amparable legalmente la suspensión de una cautelar de embargo, con una tercería en base a la propiedad interpuesta por el propietario o que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio no declarada?.**

Desde nuestra perspectiva, no permitir la defensa de la propiedad, expresada en la prescripción adquisitiva de dominio, a través de una tercería, se vulneraría flagrantemente el derecho de la propiedad misma, el artículo 950 del Código Civil, el artículo 533 del C.P.C. en sí, el mismo que hace referencia a aquel propietario que se vea afectado por un embargo o hipoteca en estado de ejecución, pueda recurrir al poder judicial solicitando la suspensión de esta.

**¿Existe alguna analogía en la aplicación del tema propuesto con el IV Pleno Casatorio?.**

En los procesos de desalojo, es posible que el juzgador valore los medios probatorios por prescripción adquisitiva de dominio del demandado, si éste lo invocara. Pero dicha valoración, solo es con la finalidad de suspender el desalojo, al considerar que la propiedad materia de litis ya no le corresponde al demandante. Este hecho no implica que el juez en este proceso declare propietario a aquel que se opuso al desalojo con la usucapión, sino, solo hace un desarrollo sobre esta, más no se pronuncia en el fallo.

Bajo esta misma lógica, podría el juez evaluar la usucapión invocada en un proceso de embargo, con el objeto de suspender el proceso, si este cumple con los requisitos respectivos, tal como se da en otros procesos, así como en el desalojo. Entonces, la propuesta que se aborda, no está lejos de la realidad, sino por el contrario existen razones suficientes para sostener la idea de que es posible plantear una tercera en base a la usucapión.

### **3.3. Resultados de la validación de la hipótesis.**

Este se obtuvo después de haber efectuado un arduo debate de los objetivos que se plantearon en la investigación, a fin de corroborar la validez de la hipótesis, para posteriormente estructurar una

hipótesis de tipo conclusiva, la cual será contrastada con la hipótesis inicial, y finalmente se obtendrá un resultado.

En cuanto a la variable independiente: **La negativa de la tercería de propiedad en base a la usucapión.**

Esta variable independiente, abarca el problema por ser este la causa que originó el tema de investigación, lo cual nos permitirá advertir si existen suficientes razones que posibiliten concluir validamente como la causante del problema.

Por ello, con la validación mencionada, corresponde analizar las variables a fin de despejar cualquier duda, respecto de la viabilidad del tema propuesto, el mismo que se sustenta con el resultado de las discusiones de datos planteados.

Ahora bien, habiéndose discutido el objetivo específico, donde se examinó si el propietario usucapiante puede interponer una tercería de propiedad, dando como resultado la viabilidad de esta propuesta, no solo por ajustarse a la norma vigente y a la jurisprudencia, sino por ajustarse a la realidad social, y bajo esa postura la variable independiente queda validada de la siguiente forma:

Existe fundamentos suficientes para que el propietario usucapiente pueda oponerse ante un proceso de embargo, con una tercería que se funde en la propiedad.

Variable dependiente: **Vulneración del derecho de propiedad del usucapiente.**

Del mismo modo en que se analizó la variable anterior, se analizará esta variable, con el objeto de comprobar si existe vulneración al derecho de propiedad cuando se niega al propietario usucapiente poder oponerse ante un proceso de embargo a través de una tercería de propiedad; ello, bajo el fundamento razonable y normativo. Tal como ocurre con los procesos de desalojo o reivindicación; de tal modo que la variable se valida así:

Resulta necesaria la interpretación sistemática que vincula a la tercería en base a la propiedad, para no vulnerar el derecho del usucapiente.

#### **3.4. Contrastación de la hipótesis.**

En este acápite, se construye la hipótesis confrontando la validación de las dos variables en el orden correlativo, donde dicha unión conllevará a una hipótesis conclusiva.

Posteriormente, se confronta la hipótesis inicial con la hipótesis conclusiva, la misma que debe tener una coherencia y la misma sintonía para tener la plena validez.

Se obtuvo así:

<b>CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS</b>	
<b>HIPÓTESIS INICIAL</b>	<b>HIPÓTESIS CONCLUSIVA</b>
Si se niega la tercería de propiedad en base a la usucapión entonces se vulnera el derecho de propiedad del usucapiente.	Existe fundamentos suficientes para que el propietario usucapiente pueda oponerse ante un proceso de embargo, en base a la tercería de propiedad; por lo tanto, resulta necesaria una interpretación sistemática de las normas que circundan la tercería de propiedad, a fin de no vulnerar el derecho propiedad.

De la contrastación, de la hipótesis, se puede concluir que existe armonía entre ambas, obteniendo un resultado positivo. Por cuanto,

queda validada la hipótesis y por ende la investigación propuesta por el investigador.

## **Conclusiones**

Habiendo analizado la doctrina, la jurisprudencia, los objetivos y cada una de las variables planteadas, se arriba a las siguientes conclusiones:

**PRIMERO.** El derecho de propiedad no se limita al solo documento donde esté transcrito el nombre del propietario; sino que existe el propietario por adquisición originaria como el usucapiente que acredita su titularidad, derecho que le hace impenetrable ante cualquier tercero, como el desalojo, reivindicación, etc.

**SEGUNDO.** La tercería de propiedad en base a la usucapión encuentra su fundamento en el carácter automático de esta, que se gana con el pasar del tiempo y la confluencia de los presupuestos señalados en los artículos 950 y 952 del Código Civil, por el cual una sentencia que resuelve una usucapión tiene carácter declarativa más no constitutiva, en tanto su exigencia, limita el ejercicio pleno de la propiedad del prescribiente ante un inminente embargo o ejecución de una garantía real, vulnerando de este modo su derecho a la propiedad.

**TERCERO.** El propietario usucapiente, puede oponerse ante cualquier tercero, si demuestra cumplir con los presupuestos requeridos para alcanzar a la usucapión; por tanto, es viable la oposición mediante cualquier mecanismo que proteja a la propiedad de la ejecución de un embargo o garantía real.

**CUARTO.** Existe una incorrecta interpretación de la norma y jurisprudencia al momento de su aplicación frente a la tercería de propiedad, al no considerar la posibilidad de oposición al propietario usucapiente.

**QUINTO.** Se ha concluido, que en la prescripción versus embargo (tercería de propiedad) puede aplicarse la misma analogía con el IV PLENO CASATORIO CIVIL, respecto al desalojo versus usucapión.

**SEXTO.** La tercería que se fundamenta en la propiedad puede suspender la ejecución de un embargo, siempre y cuando el juez tras aplicar analogía jurídica e interpretación sistemática evalúe los medios probatorios del tercerista usucapiente, no con la finalidad de declarar la prescripción, sino para garantizar de no cometer daños irreparables, como sacar a remate un bien ajeno o desalojar al propietario prescribiente.

## **Recomendaciones**

Los juzgadores deben efectuar un análisis de cada uno de los casos concretos que tengan que resolver y hacer extensiva la interpretación sobre la propiedad para protegerla, en aplicación del IV y VII Pleno Casatorio Civil, conforme al tema que se propone.

Los jueces deben hacer interpretaciones sistemáticas de las normas y la jurisprudencia nacional a fin de que prevalezca la propiedad del usucapiente.

Se recomienda a los jueces de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, unificar criterios en cuanto se refieran a la no necesidad de sentencia firme a favor del usucapiente, para que este haga uso de todos los medios de defensa inherentes a la inherentes a la propiedad y defenderla a través de una tercería.

Incluir en el artículo 533 del C.P.C, al prescribiente, de cuyos medios probatorios se evidencia ser el verdadero propietario.

## **Propuesta**

El propietario usucapiente puede oponerse eficazmente y hacer valer su derecho de propiedad no declarado judicialmente, cuando se vea

afectado por la ejecución de una hipoteca o de una medida cautelar de embargo que recaiga sobre su bien, pero sobre todo que con dicho bien se pretenda cancelar una deuda ajena, en aplicación analógica del IV Pleno Casatorio Civil., es posible que inicie un proceso de tercería de propiedad, contra las partes procesales del proceso ejecutivo, solicitando la suspensión de la medida o de la ejecución de la hipoteca.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ARIANO DEHO, E. (2016). Comentario 534, 535,536,538 y 539. Código Procesal Civil Comentado por los mejores especialistas, 1°. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A. Recuperado el 12 de enero de 2024.
- ARIANO DEHO, E. (2009). Embargo, tercerías y remate judicial en la jurisprudencia procesal civil. Lima, Perú: Gaceta Jurídica. Recuperado el 12 de enero de 2024
- AVENDAÑO, VALDEZ Jorge; AVENDAÑO, ARANA Francisco. (2017). Derechos Reales. Lima: Fondo Editorial.
- BERASTAIN QUEVEDO, C. (2003). Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio. Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Recuperado el 12 de enero de 2024, de file:///C:/Users/SSD/Downloads/Dialnet-LaBuenaFeEnLaPrescripcionAdquisitivaCorta-5456848.pdf
- BORDA, G. A. (1997). Nulidades. Revista de derecho Privado y Comunitario, 596.
- CAPELLETE, Mauro y BRIANT Gartch. (1996). El acceso a la justicia: la tendencia en el derecho mundial para hacer efectivos los derechos. México: Fondo de cultura económica. Recuperado el 02 de febrero de 2023
- CARRASCO DÍAZ, S. (2015). Metodología de la Investigación científica Pautas Metodológicas para Diseñar y Elaborar El proyecto de Investigación. Lima, Perú: San Marcos. Lima. Recuperado el 17 de 07 de 2022, de <https://kupdf.net/download/metodologia-de-la->

investigacion-cientifica-carrasco-  
diaz\_59065f94dc0d60a122959e9d\_pdf

CASACIÓN N° 1164-2016 (Corte Suprema). Recuperado el 12 de enero del 2024, de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/05/LP-Casaci%C3%B3n-1164-2016-Lima.pdf>

CASACIÓN N° 575-2017, (Corte Suprema). Recuperado el 12 de enero de 2024, de [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/10/Casaci%C3%B3n-575-2017-Tacna-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/10/Casaci%C3%B3n-575-2017-Tacna-Legis.pe_.pdf)

CASACIÓN 2528-2017 (Corte Suprema) Recuperado el 12 de enero del 2024, de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/03/Casaci%C3%B3n-2528-2017-Lima-Norte-LP.pdf>

CESARE MASSIMO, B. (1984). Diritto Civile. (U. d. Sapienza., Ed.) Roma Università degli Studi La Sapienza.: Giuffrè.

CODIGO CIVIL. (1984). Artículo 923 (Titulo II, Capitulo Primero). Lima: Rodhas.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL PERÚ. (1993). Artículo 245 (capitulo V). Lima: Rodhas. Recuperado el 12 de enero de 2024

CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL PERÚ. (1993). Artículo I (Título Preliminar). Lima: Rodhas. Recuperado el 06 de marzo de 2021.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL PERÚ. (1993). Artículo 533 Lima: Rodhas. Recuperado el 06 de marzo de 2021.

DELGADO PEREZ, C. E. (2008). El Principio de Inoponibilidad Registral y los Conflictos entre Derechos Reales y Derechos

Personales en la Jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Recuperado el 12 de enero de 2021.

- DIEZ, P. J. (1995). Fundamentos del derecho civil patrimonial.
- ESPINOZA ESPINOZA, J. (2017). La Manifestación y la declaración de voluntad. Justicia y Derecho, 19. Recuperado el 19 de 07 de 2022, de <http://justiciayderecho.org.pe/revista1/articulos/manifestacion.pdf>
- FERRER MANTILLA, D. E. (2015). La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor. Perú. Recuperado el 12 de enero del 2024. Obtenido de: [https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12759/1002/FERRER\\_DINO\\_PRESCRIPCI%  
c3%93N\\_ADQUISITIVA\\_PERJUICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12759/1002/FERRER_DINO_PRESCRIPCI%c3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- FUENTES COAGUILA, D. A. (2021). La Prescripción adquisitiva de dominio, un inicio desde cero, al derecho del propietario. Revista de Derecho. Recuperado el 12 de enero de 2024, de <https://revistas.upt.edu.pe/ojs/index.php/derecho/article/view/543/457>
- FUENTES COAGUILA, D.A. (2022). Oponibilidad de la propiedad adquirida por usucapión dentro del proceso de tercería de dominio en el código civil peruano. Perú. Recuperado el 12 de enero del 2024. obtenido de <https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/2587/Fuentes-Coaguila-Darwin.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- GALGANO, F. (2002). Instituciones de derecho Privato. Padova: Cedam.  
Recuperado el 10 de marzo de 2021
- GONZALES BARRÓN, G. (2008). Propiedad no inscrita vs embargo inscrito. El legislador procesal acaba de ratificar la solución dada por el Código Civil. Algunas notas en respuesta a cierta clase de teóricos. Actualidad Jurídica. Recuperado el 12 de enero de 2024
- GONZALES BARRÓN, G. (2015). La Usucapión: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio (3° ed.). Lima, Perú: Jurista Editores. Recuperado el 12 de enero de 2024
- GONZALES BARRÓN, G. (2015). La usucapión. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- GONZALES LACA, C. M. (2017). Acto Jurídico: manual auto formativo interactivo. Lima, Perú: Universidad Continental. Recuperado el 18 de 07 de 2022, de [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4262/1/DO\\_FCE\\_312\\_MAI\\_UC0004\\_2018.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4262/1/DO_FCE_312_MAI_UC0004_2018.pdf)
- GONZALEZ GACETE, J. M. (2016). Manual de hechos y actos jurídicos (Primera ed.). Bogotá, Colombia: Ediciones Nueva Jurídica. Recuperado el 20 de 07 de 2022, de [https://www.academia.edu/24573197/HECHOS\\_Y\\_ACTOS\\_JUR%C3%8DDICOS](https://www.academia.edu/24573197/HECHOS_Y_ACTOS_JUR%C3%8DDICOS)
- HERNANDEZ CALVAY, C. E. (2019). El derecho de propiedad del usucapiente frente a la garantía real de hipoteca. Perú. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12893/7958>
- HINOSTROZA MINGUEZ, A. (2010). Procesos Abreviados. Lima: Jurista Editores.

HINOSTROZA MINGUEZ, A. (LIMA). Código Procesal Civil. 1998.

IV PLENO CASATORIO CIVIL, 2185-2011 (Corte Suprema del Perú 2011). Recuperado el 12 de enero de 2024, de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>

LAMA MORE, H. E. (2007). Comentarios y Reflexiones acerca de las Tercerías de Propiedad contra Hipotecas y Garantías Reales Inscritas. Revista Oficial del Poder Judicial. Recuperado el 12 de enero de 2024, de [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/139-Texto%20del%20art%C3%ADculo-331-1-10-20201023%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/139-Texto%20del%20art%C3%ADculo-331-1-10-20201023%20(2).pdf)

LLANOS FLORES, D. J. (2019). La interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú. Lima: Universidad Tecnológica del Perú.

LOBO SÁENZ, M. T. (2003). La fecha cierta de los documentos en relación con su eficacia probatoria. Revista de Derecho Privado(5). Recuperado el 12 de enero de 2024

MEJORADA CHAUCA, M. (2004). La Propiedad y el bien común. Foro Jurídico, 129. Recuperado el 30 de marzo de 2023

MENESES GOMEZ, A. (2017). Las constancias de posesión como medio probatorio en los procesos de usucapión. En J. P. Sánchez, Reivindicación, Posesión y Usucapión (pág. 102). Lima: Instituto Pacifico S.A.C. Recuperado el 13 de marzo de 2021

- MONTERO AROCA, J. (2000). El nuevo proceso civil (2ª ed.). Valencia: Tirant Lo Blanch. Recuperado el 22 de junio de 2022
- ORTELLS RAMOS, M. (2002). Proceso Civil Práctico. Madrid, España: La Ley. Recuperado el 12 de enero de 2024, de file:///C:/Users/SSD/Downloads/200-Texto%20del%20art%C3%ADculo-452-1-10-20201027%20(1).pdf
- PEREZ LUÑO, A. E. (1991). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. Boletín de la Universidad, 28. Recuperado el 07 de mayo de 2021, de <https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/2606/eserv.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- PROTO PISANI, A. (2018). Lecciones del Derecho Procesal Civil. Palestra. Recuperado el 12 de enero de 2024
- CUEVAS RICARDO, M. (2001). Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el registro público de la propiedad. Revista de Derecho Notarial Mexicano. Recuperado el 12 de enero de 2024, de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6855/6159>
- RIOJA BERMUDEZ, A. (2010-2011). La Defensa de la Propiedad Indebidamente Embargada. Revista oficial del Poder Judicial, 175. Recuperado el 12 de enero de 2024, de file:///C:/Users/SSD/Downloads/200-Texto%20del%20art%C3%ADculo-452-1-10-20201027%20(1).pdf

- RONQUILLO PASCUAL, J. (2013). Tercería de Propiedad contra Garantías Reales. Gaceta Jurídica & Procesal Civil. Recuperado el 12 de enero de 2024
- RONQUILLO PASCUAL, J. (2015). tercería de Propiedad contra Embargo e Hipoteca (Primera ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A. Recuperado el 12 de enero de 2024
- RONQUILLO PASCUAL, J. (2015). tercería de propiedad contra embargo e hipoteca. Lima: El Búho E.I.R.L. Recuperado el 12 de marzo de 2021
- SANCHEZ CORONADO, C. A. (2014). Prescripción Adquisitiva versus reivindicación. Gaceta Jurídica, 208. Recuperado el 25 de marzo de 2021
- VASQUEZ BARROS, S. (2011). Las tercerías de dominio y de mejor derecho: Valencia: Tirant lo Blanch. Recuperado el 12 de enero de 2024
- VÁZQUEZ LÓPEZ, A., & CORONA CABRERA, C. (2012). Conceptos Jurídicos Fundamentales. México, México: Suayed. Recuperado el 18 de 07 de 2022, de [http://fcasua.contad.unam.mx/apuntes/interiores/docs/2012/contaduria/1/conceptos\\_juridicos\\_fundamentales.pdf](http://fcasua.contad.unam.mx/apuntes/interiores/docs/2012/contaduria/1/conceptos_juridicos_fundamentales.pdf)
- VII PLENO CASATORIO CIVIL, 3671-2014.LIMA (Corte Suprema 05 de octubre de 2015). Recuperado el 12 de enero de 2024, de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/91cd15004b0599f9a3a0a31955d33df0/VII+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=91cd15004b0599f9a3a0a31955d33df0>